

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون

مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

شعبة الحقوق

ملحقة السوقر

التخصص: قانون العقاري

بعنوان:

إجراءات إتمام عملية المسح العقاري

تحت إشراف الأستاذ

د . بوسماحة الشيخ

إعداد الطلبة:

❖ بن صخرية خيثر

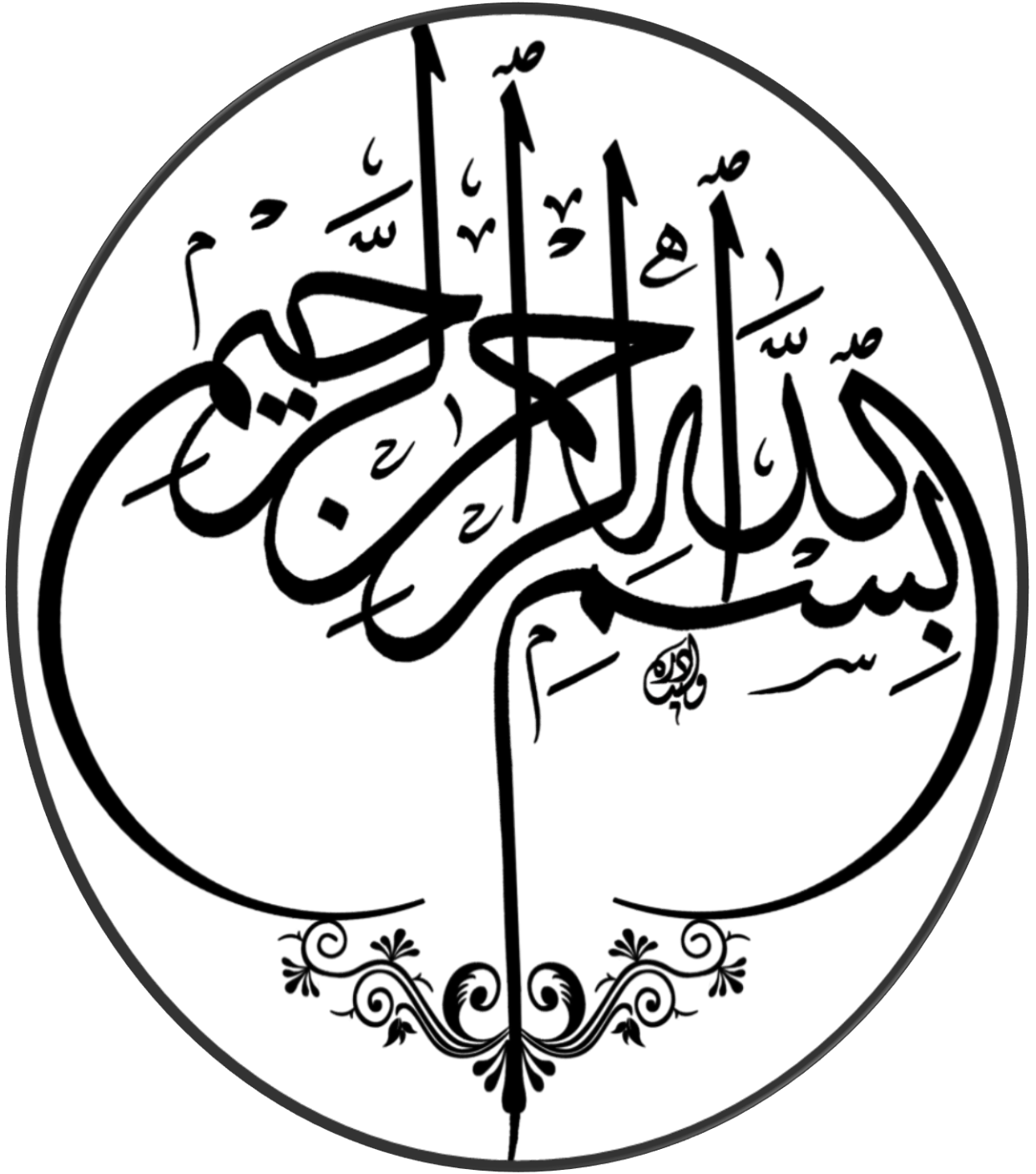
❖ عوراي محمد أمين

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذة محاضر (ب)	ديش سورية
مشرقا مقررًا	أستاذ	بوسماحة الشيخ
عضوا مناقشا	أستاذ مساعد (أ)	رويسات عبد الحميد

السنة الجامعية:

2019/2018



تَشْكُرَات

كاد المعلم أن يكون رسولا

نتقدم برسالة شكر وعرfan لكل من يمارس هذه المهنة الشريفة

والشكر لله عز وجل والوالدين الكريمين

كما نتقدم بالشكر الجزيل

إلى كل من كان لنا عوناً في إنجاز هذا العمل المتواضع

كما نتقدم بالامتنان والشكر الجزيل

إلى الأستاذ الدكتور بوسماحة الشيخ

الذي كان بمثابة المنهل الأساسي الذي ننهل منه كل ما نحتاج

من معلومات وكان لنا الحافز الأقوى في مواصلة المسيرة والبحث

وكذا الشكر الخاص إلى الأساتذة أعضاء اللجنة

ديش سورية و رويسات عبدالحميد

خَيْرٌ مِنْ حَمِيرٍ أَمِينٍ



الإهداء

إلى أمى وأبى شفاهما الله وأطال عمرهما

إلى أساتذتى عبر مختلف الأطوار التعليمية

إلى كل أفراد عائلتى وزوجتى وأبنائى

إلى تلاميذتى فى الأفواج التربوية التى درستها عبر مسارى التعليمى

إلى زملائى وزميلاتى بالدراسة والعمل أهدى ثمرة جهدى هذا راجيا

من المولى عز وجل أن يجعله فى ميزان حسناتى يوم القيامة

بن صخرية حنيفة



الإهداء

إلى من غمرتني حنانا وحبنا الأُمى الغالية

إلى من كراسا حياته من أجلنا أبى الغالى

إلى إخوتى أعضاء

إلى الطاقم العامل معى بمديرية التربية والتعليم

إلى كل من يذكر القلب ونسيهم القلم

عزرائى محمد أمين



مقدمة



يكتسي العقار أهمية كبيرة جعلت الجميع يعمل ويسعى للحصول عليه منذ القدم بمختلف الطرق والوسائل، مما أدى إلى التنافس في طلب ملكيته وبالتالي بروز العديد من الخلافات والصراعات نتج عنها في غالب الأحيان نزعات معقدة وهو ما دفع الدول إلى الإهتمام به ولاسيما مسألة الملكية العقارية ونقلها وذلك بوضع تشريعات وقوانين التي تعتبر الإطار الأمثل الذي تتم بموجبها تنظيم هذه الملكية العقارية.

وللعقارات بمختلف أنواعها فلاحية أو صناعية أو عمرانية دورا هاما في مجال التنمية الإقتصادية والإجتماعية للبلاد والأفراد حيث يرتبط دخلهم ومعيشتهم بإزدهار وإتساع الملكية العقارية.

هذا مادفع الدول إلى السعي لتأمين إستقرار المعاملات العقارية حماية للحقوق فكان لابد من إعداد طريقة وإيجاد الوسيلة المناسبة لذلك.

ونظرا لكون العقار حيز ثابت ومستقر على عكس المنقول دعت الضرورة إلى ايجاد نظام خاص يبين ويعلم الغير بالتصرفات الواقعة على العقار، فتوصلت التشريعات لفكرة مسح الأراضي والتي هي في الأصل قديمة وضارية في عمق التاريخ إذ تعود جذورها إلى الحضارات القديمة لا سيما الفرعونية ألا أنها تطورت بمرور العصور من خلال إجتهد الفقهاء والمشرعين.

وفي الجزائر أصدرت الدولة منذ إستقلالها مجموعة من القوانين الأوامر والمراسيم تهدف في مجموعها إلى إجراء إحصاء شامل للملكيات العقارية ومسح الأراضي العام، ومن بينها الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

كما ان نظام الشهر العيني مرتبط بعملية المسح العقاري، إذا لا يمكن تطبيقه إلا بتقدم عملية المسح ووضع مخططات طبوغرافية وبطاقات عقارية لكل بلدية ولكل عقار، وذكر أسماء الملاك الحقيقيين لتسهيل تسجيل كل عقار بالسجل العقاري وتسلم سندات ملكية والمتمثلة في الدفتر العقاري.

من أبرز الدوافع والمبررات التي أدت بنا إلى اختيار هذا الموضوع ودراسته هو محاولة معرفة نظام المسح العقاري في الجزائر بتسليط الضوء على إجراءات ومراحل هذه العملية والصعوبات التي تواجهها وتعترضها، وإبراز الأهمية القانونية لعملية المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري

كما أن لا الموضوع أهمية كبيرة على المستوى القانوني والقضائي إذ الواقع يفرض على السلطة الإسراع في إعادة تكييف جميع القوانين التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بعملية المسح العقاري بما يتماشى والتحويلات الحاصلة في مختلف المجالات لاسيما الاجتماعية والإقتصادية والسياسية قصد تسهيل عملية الاستثمار الوطني والأجنبي وضبط الأوعية العقارية.

وقصد الإلمام بالموضوع دفعنا الضرورة لطرح الإشكال التالي:

- مما هي الطبيعة القانونية لنظام المسح العقاري في الجزائر؟
- كيف تتم مباشرة عملية المسح العقاري؟

للإجابة على هذه الإشكالية قسمنا بحثنا إلى فصلين:

الفصل الأول: الطبيعة القانونية لعملية المسح العقاري.

الفصل الثاني: تطبيقات المسح العقاري.

الفصل الأول

الطبيعة القانونية للمسح

العقاري



الفصل الأول : الطبيعة القانونية للمسح العقاري

تعتبر عملية المسح العقاري من أهم الإجراءات والخطوات الضرورية التي لا يمكن الاستغناء عنها في إطار عملية التطهير العقاري من جميع النواحي القانونية والاقتصادية والاجتماعية. ولمعرفة المقصود بالمسح العقاري بالمفهوم العام والهيئات الإدارية المكلفة بهذه العملية والمسخرة لها تنفيذها وإنجاحها.

إرتأينا أن نقسم هذا الفصل إلى مبحثين حيث سنتناول في المبحث الأول ماهية المسح العقاري وسنتناول في البحث الثاني هيئات المسح العقاري.

المبحث الأول: ماهية المسح العقاري

تتوزع الملكية العقارية داخل كل دولة إلى ملكية عامة أو خاصة، ومن أجل تحديد كل ملكية وحصر ملكية وحصر مساحة كل مالك، استوجب الأمر إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية والواقعية، ذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة والتأكد من سندات المالك ومطابقة الوثائق بالمسح. والحسابات الميدانية، كل هذا فيما يسمى بعملية المسح¹، لهذا ارتأينا من خلال هذا المبحث معالجة مفهوم المسح العقاري (المطلب الأول) وأهداف المسح العقاري والعوائق التي تواجه عملية المسح (المطلب الثاني)

المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري

تعتبر عملية مسح الأراضي أحسن وسيلة لوصف و تحديد الأملاك العقارية لما تتضمنه من معلومات متنوعة، ترمي لأهداف متعددة و تقوم بها أجهزة متخصصة، حيث نتناول في دراسة هذا المطلب تعريف المسح العقاري وتبيان خصائصه (الفرع الأول) ثم نقوم بعرض أنواع المسح العقاري حسب ما تناوله المشرع الجزائري في مختلف القوانين والتنظيمات (الفرع الثاني).

¹ - عبد الغني بوزيتون : المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، غير منشورة ، قسم القانون الخاص - الفرع القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة ، الجزائر 2010، ص: 02

الفرع الأول : تعريف المسح العقاري وخصائصه

بسبب أهمية العقار و طريقة استغلاله التي تعد قضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب و في تحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية، لذلك فهو المحور الذي تدور حوله عملية المسح العقاري، حيث نتطرق من خلال هذا الفرع إلى تعريف المسح العقاري من الناحية اللغوية والقانونية والفقهية ثم عرض خصائصه

أولاً: تعريف المسح العقاري

سنحاول في هذه النقطة التطرق إلى المعنى اللغوي للمسح، التعريف القانوني والفقهية للمسح العقاري

1- المعنى اللغوي للمسح:

يحمل مصطلح المسح لغة عدة معاني منها: مسح في الأرض يمسح مسوحاً أي ذهب فيها ومسح باليد على رأس اليتيم أي مررها، وقال أبو زيد في كلام العرب يكون مسحاً وهو إصابة الماء ويكون غسلًا، يقال مسحت يدي بالماء إذا غسلتها، وقال ابن قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ بعد يمسح بالماء يديه ورجليه وهو لها غاسل¹، قال ومنه قوله تعالى: " وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم " ²

فالمراد بمسح الأرجل غسلها، ومسح المساح الأرض مسحاً ومساحة أي ذرعها وقسمها بالمقياس وقدر قيمتها، وعلم المساحة هو علم يبحث فيه عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح ومنفعته جليلة في أمر الخراج وقسمة الأراضي وتقدير المساكن وغيرها ³.

ويقابل مصطلح المسح في اللغة الأجنبية كلمة (cadastre) التي نجدها نابغة من لفظة catastrico اليونانية، katastikhon والتي تعني قائمة، أو كلمة مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة capitestra، وهي عبارة تعني في روما قديماً سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها ⁴

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

² - سورة المائدة من الآية: 06.

³ - بطرس البستاني: المرجع السابق، ص: 849

⁴ - عمر تمجدين : دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص القانون الإداري كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة خيصر بسكرة ، الجزائر ، 2013 ، 2014 ، ص 27 .

2- التعريف القانوني للمسح العقاري :

جاء في نص المادة 02 من الأمر 74/75 المؤرخ في نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ما يلي: مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري".

ورجوعاً لنص المادة 04 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام¹ المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 1984/12/24² نجد أن عمليات المسح العقاري لطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيص ونمط استعمالها للبنائيات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيها يخص العقارات الحضرية، من جهة ثانية لا بد لعملية المسح أن تبين لنا الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال وذلك عن طريق تحديد الملكيات العامة والخاصة، بحيث تكون الحدود بين الملكيات حسب اختلافها مجسمة بكيفية دائمة، بواسطة معالم سواء كانت من حجر أو علامات أخرى.

يتضح خلال النصوص السابقة أن عملية المسح العقاري 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 ضبطاً دقيقاً قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، والذي يجر لتنظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات أي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار.

فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم.

ويستمد المسح العقاري وجوده القانوني من الأمر 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 يتضمن الثورة الزراعية لاسيما المادة 25 منه والتي تنص على: عند الإنتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية.

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13

² - الجريدة الرسمية، العدد 71، المؤرخة في 1984/12/30، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي 92-134، المؤرخ في

1992/04/07، (الجريدة الرسمية؟، العدد 26، المؤرخة في 1992/04/08)

- التعريف الفقهي للمسح العقاري :

اختلف فقهاء القانون في تعريف المسح العقاري باختلاف الزاوية التي ينظر إليها ، فهناك من عرفه على أنه : عملية فنية تهدف إلى تعيين جميع البيانات تتطلبها المعرفة الشاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه ، حدوده ، وقوامه ونوعه واسم مالكة وكذا أسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه ، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية والحقوق العينية على نحو ثابت ونهائي "

وعرفه الأستاذ عمار بوضياف على أنه : عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق¹.

وعرفه البعض الآخر بأنه عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها التشخيص لجميع الممتلكات ، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري ، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري التي تعرف وتشخيص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع²

كما يعرفه جمال بوشنافة على أنه: حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني.³

وبالتالي جل هذه التعريفات ركزت على أن عملية المسح العقاري عبارة عن أداة فنية تقنية قانونية تباشر من طرف الجهات المختصة.

ثانيا: خصائص المسح العقاري

يتميز المسح العقاري باعتباره الأساس المادي للسجل العقاري بعدة خصائص ، ومن خلال التعاريف الفقهية السابقة نستخلص خاصيتين يتميز بهما عن غيره تتمثل الخاصية الأولى في كونه محدد ومعرف للوضعية

¹ - عمار بوضياف :المسح العقاري وإشكالاته القانونية مجلة الدراسات القانونية العدد 13 ، كلية حقوق صفاقص تونس ، 2006 ن ص 41 .

² - ريم مراحي : دورا لمسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية ج تبسة 2007 ،ص:06

³ - مواز شربالي : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ،مذكرة ماجستير ،تخصيص القانون الخاص المعمق ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة ابي بكر بلقايد -تلمسان ،الجزائر ،ص:84

الحقيقة للعقارات، أم الخاصية الثانية تتمثل في كونه محدد ومعرف للملاك أصحاب الحقوق العينية العقارية وهذا ما سنوضحه فيما يلي :

أولاً: الوضعية الفعلية والحقيقية للعقارات:

يحدد المسح النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد مساحتها وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر إذا يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الفلاحية، أما العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل وتخصيص البنايات المشيدة فوق الأرض ووضعها حسب كل طابق، ووصف العقار لا يقتصر على ذكر ما فوق بل لابد من إبراز حدوده من خلال جعلها مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى طبقاً للتعليمات المكلفة بمسح الأراضي و ذلك من خلال الحدود وحساب المساحة.¹

ثانياً : أصحاب الحقوق العينية العقارية :

يتميز المسح بكونه يسمح بالتعرف على الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية الظاهرون سواء كانوا أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية، ولا يتم ذلك إلا بتحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين مع طلب الوثائق الثبوتية سواء كانت رسمية أو عرفية التي تثبت حيازتهم للعقارات المراد مسحها بصرف النظر على نوع العقار، فلاحياً كان أو عمرانياً أو قابلاً للتعمير ، وبعد التعرف على أصحاب الحقوق العينية العقارية، يعطى لكل ملك في البلدية موضوع المسح رقم حساب يتكون من خمسة أرقام، ويعتبر هذا الرقم بمثابة بطاقة تعريف كل مالك، إذ يكفي معرفة هذا الرقم حتى يتم الحصول على كافة المعلومات الأخرى الخاصة بمختلف الأملاك التي يحوزها مرقمة حسب ترتيبها داخل القسم المساحي، ويعطى هذا الرقم الترتيب الأبجدي لأصحاب الملاك مع البدء بالهيئات والمؤسسات العمومية المتواجدة في إقليم البلدية، ليتم الانتقال إلى إعطاء هذا الرقم للمالك كأشخاص طبيعيين وذلك ضمن جدول الحسابات ، كما يتم إعداد سجل مسح الأراضي الخاص بكل مالك أي بكل رقم حساب، إذ يذكر فيه لكل أجزاء الملكية التي يملكها المالك داخل البناية²

¹ - نص المادة 04 ن المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم

² - عماد الدين رحاميمة : المرجع السابق، ص: 176-177

الفرع الثاني : أنواع المسح العقاري

رجوعاً إلى الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية 2، نجد نوعين من المسح العقاري وهما المسح للأراضي والمسح الغابي.

أولاً: المسح العام للأراضي

تم عملية المسح على مستوى كل بلدية، ومن أجل ذلك يقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار إلى قسمين ريفي وحضري، وقد نصت المادة 21 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتم¹ على أنه :²

" تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 21 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم.

وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء والتعمير داخل الولاية، وفق أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي يعتبر وسيلة للتخطيط المحلي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات مجاورة تجمعها عوامل مشتركة إلى جانب مخطط شغل الأراضي الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ثانياً : المسح الغابي

تعتبر الغابات أملاكاً وطنية عمومية طبيعية حسب ما جاء في المادة 37 من قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية³، و بالنظر للأهمية التي تحققها الغابات ، أولها المشرع حماية خاصة عندما أقر إدراجها في نظام الأملاك الوطنية العمومية .

¹ - الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123، المؤرخ في 19 ماي 1993 (الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 23 ماي 1993)

² المادة 21 مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم .

³ - الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة سنة 1990 معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 جويلية 2008 (الجريدة الرسمية ، العدد 44 ، المؤرخة في 03 أوت 2008)

ومن أجل تحديد الملك الغابي تحديدا دقيقا، أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية محددًا فيه إجراءات إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية بدء من تاريخ إصدار الوالي المختص إقليميا قرارا بافتتاح عمليات مسح الأراضي مرورا بإعداد السجلات الخاصة والمخططات المساحية المطابقة لوضعية قطعة الأرض انتهاء بشهر ونقل وثائق المسح في المحافظة العقارية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتم

المطلب الثاني : أهداف وعوائق التي تواجه عملية المسح

تعد عملية المسح العقاري العمود الفقري لإنجاح أية سياسة عقارية حيث ان هذه العملية حسب المادة 2 من الأمر 75 - 74 هي تحدد لنا وتعرف لنا بنطاق الطبيعي للعقارات وتكون أساسا ماديا لسجل العقاري وعليه فالمسح العام للأراضي يهدف في مجموعه إلى جملة من الأهداف.

الفرع الأول : أهداف المسح العقاري

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

****أهداف الاجتماعية - **أهداف الاقتصادية - **أهداف تقنية وقانونية**

أولا : الأهداف الاجتماعية

لقد أحيطت الملكية العقارية بأهمية كبيرة نظرا لكونها من أوسع الحقوق العينية ، وذلك من خلال مختلف التشريعات والقوانين التي عملت على حمايتها بواسطة وضع آليات قانونية لضبطها وتنظيم شؤونها منها تقنية المسح العقاري التي تتجلى أهميته بوضوح في التأثير المباشر على الملكية عن طريق تثبتها وتعريفها وتحديد طبيعتها القانونية ومالكها وبذلك يعمل المسح على ضمان استقرارها وحمايتها من مختلف التعديات فيتحقق لأفراد المجتمع

المعرفة التامة لأملاكهم ويسود التعامل والتداول بشأنها بكل ثقة وطمأنينة مما يؤدي إلى تقليص النزاعات العقارية وتسهيل الفصل فيها.¹

ثانيا : الأهداف الاقتصادية

تعتبر الملكية العقارية من أهم الثروات التي تركز على أساسها الأنظمة الاقتصادية وتنظيم هذه الثروة بما يضمن الائتمان العقاري وتشجيع الاستثمار في مختلف المجالات لا يتم إلا بوسائل تقنية وقانونية يقوم بها المسح العقاري كمرحلة أولى ثم السجل العقاري كمرحلة نهائية للتطهير وبالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية.²

وفي ذلك تقول الأستاذة ليلي زروقي : نظرا لتأخر إتمام عمليات المسح في أغلب المناطق إذ لم يتم الانتهاء من مسح 1/3 البلديات فإن معضلة العقار ووسائل الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية يبقى إشكالا مطروحا ويتسبب في منازعات كثيرة تعرض على القضاء " ، كما أن ضمان استقرار الملكية بسندات تعبر عن الحقيقة يشجع ويسهل على البنوك الدخول في عمليات الاقتراض والمساهمة في السوق العقارية الحرة بما يحقق الائتمان العقاري ، كما تتحقق النهضة العمرانية بمشاريع الترقية العقارية بما يضمن توفير السكن والتهيئة العمرانية التي من خلالها تستقر الأوضاع الاقتصادية ، أما على المستوى الجبائي ، فعملية المسح العقاري تلعب دورا جبائيا أصليا ، إذ أن المقصود من تبني مسح الأراضي العام هو معرفة الملكيات العقارية (أنواعها ، مساحتها ، وكذا طبيعتها) وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها.

والدولة الجزائرية عندما تحملت عملية المسح العام رغم تكلفته الباهضة والتي كلفتها إن لم نقل اضطرتها إلى التعاقد مع الصندوق النقد الدولي لتغطية ميزانية هذا المشروع عن طريق منحها قرضا ماليا مشروطا بمدة 15 سنة ، فهي تهدف من وراء ذلك إلى تطهير الملكية العقارية وتحديد مالكيها بدقة ، الأمر الذي يسهل عليها بعد ذلك فرض ضريبة على كل مالك مستندة في ذلك إلى الوثيقة الرسمية الخاصة بالعقار الممسوح والمتمثلة في الدفتر

¹ - عماد الدين رحابية : المرجع السابق ص:186

² - زرباني محمد مصطفى : السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ، مذكرة ماجستير ، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق - بن عكنون جامعة الجزائر 2011، ص:1، ص:16، 15،

(3) ليلي زروقي : التقنيات العقارية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزء الأول ، الطبعة الأولى ، الجزائر ، 2000، ص: 22 .

العقاري فرغم أن الجزائر دولة نفطية إلا أنها لا يفرط في إتاوات العقارات ، وخطة الدولة في فرض الجباية العقارية تبدأ في تطبيقها بمجرد انتهاء عملية المسح الكلي لتراب الجزائر.¹

وعليه فإن عملية المسح العقاري إذا تمت بطرق سلمية ووسائل قانونية محددة ستكون لهل أبعاد داعمة للاقتصاد الوطني.

ثالثا : الأهداف التقنية والقانونية

أن إجراءات المسح العقاري المتمثلة في تحديد الملكيات وتشخيصها وإعداد الوثائق والمخططات بشأنها هو إجراء تقني قانوني بموجبه يتم تأسيس السجل العقاري وفقا للبيانات المحددة في الوثائق والتي من يكون للقيود في السجل العقاري القوة القانونية في الإثبات.

فهذه الوثائق تعد الركيزة الأساسية التي يستند إليها المحافظ العقاري في عملية القيد في السجل وهنا تكون عملية المسح قد انتقلت في مرحلتها الأولى من عملية تقنية الى تحقيق بعد قانوني وهو تكوين السجل العقاري . ولا يكتمل هذا الدور والأهمية إلا إذا تم تسييرهما في الإطار القانوني المحدد وبالتالي ستؤدي حتما إلى تسهيل عملية التطهير القانوني للأراضي ويمهد للدراسة الموضوعية والمتجانسة للمشاريع التنموية التي تتخذ الأرض أساسا لها .

وقد جاء قانون السجل العقاري لسنة 1975 بهدف تطهير الوضعية العقارية القائمة وإصلاح المنظومة العقارية على أساس نظام السجل العيني والتخلص بصفة تدريجية من نظام الشهر العقاري الشخصي بهدف الوصول إلى إرساء ملكية عقارية ثابتة ومستقرة على أسس مادية وقانونية صحيحة ومعبرة عن الواقع والحقيقة.²

الفرع الثاني : العوائق التي تواجه عملية المسح العقاري

إن إنجاز مسح الأراضي العام ضروري في بلد يواجه وضعية عقارية حساسة لا يمكن حلها إلا بالتعرف على الملكيات قصد منح ملاكها الحقيقيين سندات إثبات كافية بناء على قواعد متينة ، ومن أجل ذلك لا بد من إزالة وتذليل العوائق التي تواجه عملية المسح العقاري والتي نذكر منها ما يلي :

¹ - نعيمة حاجي : المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر دار الهدى ، الجزائر ، 2009، ص: 27، 28.

² - زرباني محمد مصطفى المرجع السابق ص 17

أولاً : العوائق الظاهرية.

لقد نصت المادة 05 من الأمر 74/75 على أن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.¹

تبين هذه المادة أن عملية إعداد مسح الأراضي العام بيد الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وبالتالي لا يمكن للخوادم طلب مسح الأراضي الخاصة بهم إن أرادوا ذلك.

إذا فعملية المسح العقاري العام محتكرة من طرف هيئات إدارية معينة. ومن مشاكل المتعلقة بإدارة المسح العقاري هي تكليف هذه المصالح بأعمال أخرى ظرفية وواسعة مما يجعلها مشتتة كتعيين حدود البلديات وتطهير القطاع الفلاحي، وتنازل الدولة عن أملاكها وإرجاع الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية

ومن المشاكل التي تواجه عملية المسح العقاري العام نقص التأطير لدى الأعوان المكلفين بهذه المهمة

ومن الناحية الميدانية فإن الفريق الميداني للمسح يتشكل من عون ينتمي لإدارة المسح وعون من المحافظة العقارية وعون من إدارة أملاك الدولة وآخر من البلدية، وقد تتجاهل في بعض الأحيان هذه الجهات الإدارية المعنية المشاركة في هذه الفرقة ويتغيب عناصرها خصوصاً منها ممثل البلدية وأملاك الدولة.

وكذلك من بين المشاكل التي تواجه عملية المسح العقاري العام صعوبة اجتماع عناصر اللجنة المشرفة على عملية المسح العقاري والتي تتكون من خليط لممثلين عن الجهات إدارية مختلفة.

ثانياً : العوائق الخفية

إلى جانب العوائق الظاهرية السابق ذكرها والمتعلقة عموماً بالإدارة القائمة على عملية المسح العقاري هنالك عوائق ومشاكل أخرى تعطل السير الحسن لعملية المسح العقاري والتي منها عدم وجود تحفيزات بالنسبة للأعوان القائمين على العملية وإحساسهم بالتهميش بسبب لجوء الإدارة إلى منح الامتياز للخبراء العقاريين²

¹ - الأمر رقم 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسسه بيس السجل العقاري، (الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975، ص: 1206).

² - زرباني محمد مصطفى المرجع السابق ص 17

الخواص من أجل مسح مقاطعات هامة مقابل اعتمادات مالية ضخمة عن طريق المناقصات التي تمنحها لهم وذلك باستغلال إدارات الوكالة ومخططاتها وهذا ما أدى إلى هجرة الإدارات إلى القطاع الخاص.

إلى جانب المشاكل السابقة هنالك عوائق بسبب الملاك ساهمت بشكل كبير في تعطيل أشغال المسح العقاري كعدم استجابة هؤلاء الملاك دوماً إلى الدعوة للحضور أثناء القيام بعملية المسح رغم أن القانون يجبرهم على ذلك وذلك راجع إلى انعدام الثقافة الكافية حول العملية وأهدافها فأول ما يخاف منه الملاك أن تؤدي العملية إلى فرض ضرائب عليهم حيث بلغت نسبة الغياب من 10 بالمائة إلى 50 بالمائة في بعض ولايات الوطن ، كذلك هناك عائق آخر يتمثل في استغلال الملاك قطع أرضية تابعة للغير عن طريق إقامة بنايات يصعب إزالتها وذلك بسبب عدم وجود رقابة إدارية.

ومن بين العوائق كذلك الوضعية الأمنية السائدة في البلد حيث جعلت الملاك يهجرون أراضيهم خوفاً على حياتهم من جهة وكذلك منع مصالح المسح من التنقل إلى الأماكن الخطيرة.

المبحث الثاني : الهيئات المكلفة بالمسح العقاري

نظرا لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني دقيق، ارتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى الأشخاص وهيئات أنست خصيصا لهذه العملية، لهذا سوف نسلط الضوء من خلال هذا المطلب على الهيئات التي تقوم بكافة إجراءات عملية المسح العقاري إلى حين صدور الدفتر العقاري السند الرسمي والقانوني الوحيد المثبت للملكية العقاري في المناطق الممسوحة، فنبداً بالحديث عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

(المطلب الأول)، ثم لجنة مسح الأراضي (مطلب الثاني)

المطلب الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

إن الإشراف على عملية المسح العقاري مباشرة للدولة يتم عن طريق مكتب يتواجد داخل مديرية أملاك الدولة الخاضع مباشرة لوزارة الاقتصاد وهو ما جاء في المادة 05 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري : إن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية "

لكن بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي¹ المعدل والمتمم² إلا أنه ومع سياسة الإصلاحات الاقتصادية لما بعد سنة 1989 والنهج الجديد المعتمد في تسيير الشؤون العمومية، والمتمثل في تخفيف الأعباء العامة وكذا تقليص دور السلطات المركزية في مجال التسيير المباشر للمشاريع³، أصبحت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تضطلع بجميع الصلاحيات التي كانت سابقا من مهام إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية⁴، وبما أن الوكالة هي الركيزة الأساسية لإنجاز وتجسيد عمليات المسح، يتعين التطرق إلى تعريف هذه الوكالة (الفرع الأول)، ثم تنظيمها (الفرع الثاني).

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 54، المؤرخة في 20 ديسمبر 1989

² - معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 12 فيفري 1992، (الجريدة الرسمية، العدد 13، المؤرخة في 19 فيفري 92

³ - عبدالعزيز محمودي : اليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، ط2، الجزائر 2010، ص 75.

⁴ - نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم

الفرع الأول : تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

عرفها المشرع الجزائري من خلال النص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم على أنها : تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم "

والملاحظ على هذا التعريف أنه اقتصر على الوصف القانوني الذي ينطبق على أية هيئة عمومية إدارية ، والتميز الوحيد هنا هو التسمية ، في حين كان لا بد أن يحتوي هذا التعريف على مميزات وخصوصيات تفردها على غيرها من الهيئات الإدارية خاصة من حيث الوظيفة أو المهمة المنوطة بها ، إذ تتولى الجانب الفني والتقني من العملية وكذا تحديد خصوصيتها الهيكلية حيث أنها تتميز بفرع رئيسي على المستوى المركزي وفروع متمثلة في وزير الاقتصاد .

وعليه تعرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بأنها :

هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي ، تخضع لوصاية وزير الاقتصاد ، مهمتها إنجاز العمليات الفنية والتقنية المتعلقة بعملية المسح العقاري تتشكل من فرع رئيسي مقره في العاصمة إضافة إلى فروع جهوية ومحلية تتوزع على كافة ولايات الوطن ، وتكتب باختصار (و.و.م.أ)

وتدعى في صلب النص (الوكالة) .¹

الفرع الثاني : تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومهامها

تعتبر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية ، تمارس صلاحيتها ضمن تدرج السلم تحت سلطة وزير المالية باعتباره السلطة الوصية عليها² ، يشرف على هذه الوكالة هيئات تسيير وإدارة ، التي تباشر عملها وفقا للتنظيم الداخلي بمقتضى المرسوم المنشأ لها ، والممثل في المرسوم المنشأ لها ، والممثل في المرسوم رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل و المتمم .

¹ - نعيمة حاجي : المرجع السابق ص ص: 37-38

² - نصي المادتين 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم .

لقد نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 على أنه : يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير وعليه يتضح أن أجهزة تسيير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تتمثل في مجلس الإدارة تحت رئاسة مدير .

1-مجلس الإدارة :

الذي يكون تحت رئاسة ممثل وزير المالية وهو يتضمن ممثلين عن عدد من الإدارات المركزية الذين يتم تعيينهم بموجب قرار صادر عن وزير المالية .

يجتمع مرتين في السنة على الأقل وكلما اقتضت الضرورة إلى ذلك بموجب طلب من الرئيس ، أو ثلث الأعضاء أو المدير ، وللمجلس أن يستعين في اجتماعاته بأي شخص ذو كفاءة معترف بها في الميدان المتعلق بالموضوع المطروح على المناقشة .

يتكون مجلس الإدارة من الأشخاص التالية :

- ممثل لوزير الاقتصاد
- ممثل لوزير الدفاع الوطني
- ممثل لوزير الداخلية
- ممثل لوزير التجهيز
- ممثل لوزير الفلاحة
- ممثل لوزير النقل
- ممثل للمحافظ السامي للبحث العلمي
- ممثل المندوب للتخطيط .¹
- يتم تعيين هؤلاء بموجب قرار صادر عن وزير المالية ، يشترط فيهم على الأقل صفة نائب المدير في الإدارة المركزية .²
- يكلف مجلس الإدارة باتخاذ جميع التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة وعملها ويتداول في
- المسائل التالية :

¹ - نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم .

² - لزهراري القيزي : علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق ج. الجزائر 1، 13، 1.

- مخطط العمل السنوي
- إعداد تقارير لإيرادات ونفقات وميزانية الوكالة .
- جرد حصيلة النشاط السنوي والتسوية الحسابية والمالية
- مشاريع بناء عمارات واكتسابها وبيعها ومبادلتها .
- قبول الهبات والوصايا وتخصيصها .
- الإدلاء برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات .
- اقتراح التدابير الضرورية لتطوير مهمة الوكالة وعرضها على السلطة الوصية .
- ويمكن لمجلس الإدارة في هذا الإطار يستعين بأي شخص يراه أهلا في المسائل المطب مناقشتها أو من شأنها أن تقيد في المداولات .

2- المدير : يعين المدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح وزير المالية ، كما تنتهي مهامه بالطريقة نفسها احترام لقاعدة توازي الأشكال القانونية ، ويختص مدير الوكالة بصفة أساسية بالمهام التالية :

- تنفيذ قرارات مجلس الدارة
- تمثيل الوكالة أمام مختلف الجهات القضائية والإدارية
- إبرام مختلف الصفقات والعقود التي تكون الوكالة طرفا فيها .
- إصدار أوامر بالصرف فيما يتعلق بميزانية الوكالة حسب الشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها
- ممارسة السلطة السلمية على مستخدمي الوكالة¹ .

ثالثا : مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تولى الوكالة الوطنية مهام رئيسية وأخرى استثنائية تخص إعداد المسح العام للأراضي بالتنسيق مع المديرية الولائية للمسح للاضطلاع بالبرنامج الحالي للمسح الممتد إلى 2008 ، والاستعداد إلى المرحلة الثانية الممتدة من 2008-2020 والتي سنتولى بيانها باختصار فيما يلي :

1- المهام الرئيسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي :

¹ - نص المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي السابق

نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم : تكلف الوكالة في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني وهذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر.¹

وباعتبار الوكالة الركيزة الأساسية في عملية المسح العقاري وتتولى الوكالة على الخصوص القيام رئيسيا بالمهام التالية :

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاص برسم الأراضي ورسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي، اللازمة لوضع عام للأراضي.
- 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.
- تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار .
- تطبق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
- تنظم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي وتسهر غلى ربطها بانتظام.
- تراقب الأشغال التي ينجزها الماسحون ومكاتب الطبوغرافية التابعة للخوائص، لحساب الإدارات العمومية.²

2- المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

بناء على نصي المادتين 04 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية

لمسح الأراضي المعدل والمتمم، يمكن أن تكلف الوكالة من طرف وزير المالية تنفيذ الأعمال التالية:

- إنجاز جرد عام للعقارات التابعة للدولة طبقا للتنظيم.
- إعداد ضبط أساليب حديثة لتسيير الجرد العام للأراضي الأملاك العقارية التابعة للدولة.
- تنظيم مصنف لمعطيات الإحصائيات الخاصة للأملاك العقارية الوطنية.

¹ - محمودي عبد العزيز: آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الطبعة الثانية، الجزائر، 2010، ص: 77

² - نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم

- تطوير وسائل التصميم و الدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها.¹

المطلب الثاني: لجنة مسح الأراضي

إن إحداث لجنة مسح الأراضي على مستوى كل بلدية أمر ضروري، للسير الحسن والفعال لعملية المسح العقاري، ولقد نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتم على إنشاء لجنة مسح الأراضي من أجل وضع الحدود لكل بلدية محل إجراءات تطبيق وتنفيذ عملية المسح العقاري.²

وسنحاول من خلال هذا الفرع تسليط الضوء على تشكيلة اللجنة وكيفية اجتماعاتها ومهامها وكيفية تنفيذ قراراتها على النحو التالي:

الفرع الأول: تشكيلة لجنة مسح الأراضي

لقد حدد القانون عددا من الأعضاء الذين يشترط وجودهم ضمن تشكيلة لجنة مسح الأراضي وهم كالاتي:

- 1- قاضي من المحكمة التي توجد ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.
- 2- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.
- 3- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- 4- ممثل للمصالح المالية الأملاك الوطنية .
- 5- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.
- 6- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.
- 7- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- 8- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو مثله.
- 9- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو مثله.³

¹ - محمودي عبد العزيز: المرجع السابق، ص: 78

² - عبد الغني بوزيتون: المرجع السابق، ص: 94

³ - نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتم .

على أن تشكل اللجنة إذا تعلق الأمر بالمسح العقاري المنجز في المساحات و المواقع المحمية بممثل عن مديرية الثقافة بالولاية و بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل آخر تابع للمصالح المحلية للري، غل أن يتولى العضو المثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة مع العلم أن كافة الأعضاء المذكورين أعلاه باستثناء الرئيس يعينون من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية و شؤون أملاك الدولة في الولاية.¹

ما يعاب على هذه اللجنة أنها تتشكل من عدة أعضاء يصعب إجتماعها بأكملهم في وقت واحد من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المساحية، كما أن المشرع لم يعط الأولوية في تشكيل هذه اللجنة إلى ترتيب الأشخاص الفعالة في عملية المسح، ذلك أنه أدرج المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو مثله في الصنف العاشر، في حين أن الأصل ينبغي أن يكون العضو الثالث بعد القاضي رئيس اللجنة ورئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح، ثم يليهم المحافظ العقاري الممسوحة في إقليم البلدية ويقدم بإيداعها بعدئذ لدى المحافظة العقارية التي بدورها تمسك سجلا عقاريا على أساس وثائق المسح التي تسلمتها بعد إعطاء لكل قطعة عقارية ممسوحة رقما واضحا²

وقد أحسن المشرع الجزائري عندما قام بإنشاء هذه اللجنة ممثلة في كافة قطاعات الدولة على أساس عملية المسح تمس كل الأملاك وطنية كانت أو خاصة أو وقفية، ولهذا كان من الضروري إشراك كل القطاعات التي يمكن أن تمس حقوقها بمناسبة إجراء مسح الأراضي لكي تبدي رأيها في الموضوع وتقوم بتنوير اللجنة بالأمر التقنية والخاصة بها³

الفرع الثاني : اجتماع اللجنة ومهامها

إن إحداث لجنة المسح الأراضي على مستوى البلدية أمر ضروري لسير الحسن للعمليات وهي تنظم حسب المادة 7 من المرسوم السالف الذكر عدة أعضاء لمختلف القطاعات التي تعنى بمجال العقاري كما تتطلع بعدة مهام.

¹ - عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص: 19

² - نعيمة حاجي: المرجع السابق، ص: 60

³ - عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص: 198.

أولاً : اجتماع لجنة مسح الأراضي

حسب النص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 السالف الذكر، فإن اجتماع لجنة المسح

ينطوي على الجوانب التالية:

1. تجتمع اللجنة بناء على الممثل الولائي لمسح الأراضي، و بناء على دعوة من رئيسها القاضي.
2. يجرى محضر مفصل عن المداولات.
3. تتخذ قرارات اللجنة بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون ثلثي أعضائها على الأقل حاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس¹

وبالتالي يفقد حصر المشرع سلطة اجتماع لجنة مسح الأراضي في المسؤول الولاية لمسح الأراضي، ولا يكون إلا بدعوة من رئيس اللجنة وهو القاضي المعين من طرف رئيس المجلس القضائي المختص إقليمياً، مع الملاحظة أن نص المادة لم يحدد الطريقة التي يجب أن يتبعها الرئيس في استدعاء أعضاء اللجنة، إما بإرسال إستدعاءات عن طريق المخضر القضائي أو يكفي بإرسال إستدعاءات عن طريق رسائل مضمّنة مع الإشعار بالوصول، وفي غياب النص القانوني الذي يلزم رئيس اللجنة بإتباع طريق معين لاستدعاء أعضائها، فهذا يجعله حراً في اختيار الطريقة المناسبة والفعالة في ذلك.²

ثانياً : مهام لجنة مسح الأراضي

تقوم لجنة مسح الأراضي بمجموعة من المهام تتمثل في جمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، وكذلك التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم اتفاق تحاول التوافق بينهم هذا أمكن ذلك.

كما أنه من مهامها التأكد من حدود العقارات الخاصة بالملكيات و الحقوق العينية العقارية، وكثيراً ما تكتشف هذه الأخيرة من جراء المعاينة اختلافات واضحة في الحدود المادية بينما هو موضح في الوثائق المتوفرة وبين ما هو موجود في الواقع، فقد يكون مالك أو حائز يشغل مساحة عقار أكبر أو أقل من المساحة المسجلة في الوثيقة الأمر الذي يولد في الغالب خلافات ونزاعات حادة بين المالكين أو الحائزين المتجاورين، حيث يتم تسويتها

¹ - نعيمة حاجي: المرجع السابق، ص: 60.

² - مواز شربالي: المرجع السابق، ص: 93.

باتفاق الأطراف فيما بينهم وبتدخل هيئة المسح التي تسعى للتوفيق بينهم وتقريب وجهات النظر إذ أمكن، وكذا البت في النزاعات، فهناك بعض النزاعات القائمة حول دود الملكيات أو حدود ممارسة بقية الحقوق العينية الأخرى، تسعى اللجنة لحلها وذلك بالإسناد إلى الوثائق العقارية كشهادات الملكية إضافة إلى سماع الأقوال وشهادات الملاك المجاورين، وفي حالة عدم التوصل إلى حل تحيل أطراف النزاع إلى القضاء.¹

ثالثا: كيفية تنفيذ قراراتها

إن تنفيذ القرارات الصادرة عن لجنة مسح الأراضي لا تكون إلا بعد أن يصدر الوالي المختص إقليميا بشأنها مقررًا يقضي بتنفيذها، وهذا رغم أن مهام اللجنة تعد قضائية أكثر منها فنية أو إدارية، فهي تحاول التوفيق بين المعنيين في حالة عدم الاتفاق وهي التي تبت في ذلك النزاع، وما إسناد الرئاسة إلى القاضي وترجيح صوته إلا دليلا على إعلاء سلطة القضاء داخل هذه اللجنة.

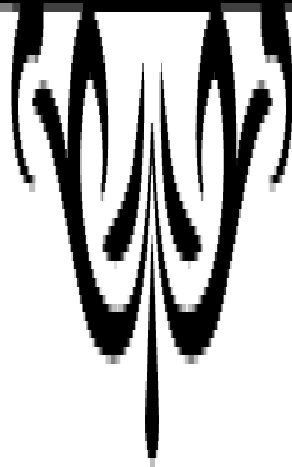
لكن من جهة أخرى نجد أن السلطة القضائية هنا تضمحل محل الصبغة الإدارية التي تصبغ بها هذه اللجنة، وذلك كون القرارات التي تصدرها لا تكون نافذة إلا بمقرر صادر عن الوالي المختص إقليميا وفي هذا إهدار لسلطة القضاء، ومن الناحية العلمية غالبا ما تحمل قرارات اللجنة في طياتها الجانب السلبي كون أغلبية النزاعات بين الأشخاص والمعروضة عليها تبؤ بالفشل، وهذا يثبت أصحاب الأراضي بأرضهم طمعا أو اعتقادا بأحقية الملكية لتلك الأراضي.²

¹ - نعيمة حاجي: المرجع السابق، ص: 62.

² - عماد الدين رحابية: المرجع السابق، ص: 201.

الفصل الثاني:

تطبيقات المسح العقاري



الفصل الثاني: تطبيقات المسح العقاري

أن المسح العقاري يقوم على جملة من الإجراءات القانونية والإدارية والفنية. وهي تتم عبر عدة مراحل، ومن خلال عدة قنوات لنتج في الأخير مجموعة من الآثار الهامة، ولعل أهم آثارها هو إنشاء السجل العيني، الذي تعتمد بياناته بصفة دقيقة ومطلقة على عمليات المسح.

وحتى تشكل هذه البيانات صورة حقيقية عن الواقع العقاري، وتكون محل ثقة بين الأفراد وتحقق ما يسمى بالائتمان في ميدان التعامل، لا بد من تنظيم عمليات استقاء هاته البيانات وفق إجراءات وشكليات كفيلة بنقل الواقع الطبيعي والقانوني للعقارات بشكل دقيق وموثوق به.

هذه العمليات التي سنتطرق إليها من خلال هذا الفصل بمبحثيه الأساسيين، فنتناول أولاً المراحل التطبيقية لعملية مسح العقاري، وفيه نعرض على المراحل التي تتم من خلالها عملية المسح لنصل إلى تشكيل السجل العقاري (المبحث الأول)، ثم ندرس الآثار اللاحقة لتلك العمليات والمتمخضة عنها وكذا بعض النزاعات التي يمكن أن تثور بمناسبة هذه الإجراءات (المبحث الثاني).

المبحث الأول: المراحل التطبيقية للمسح العقاري

إن تأسيس السجل العقاري يتطلب عدة إجراءات متداخلة، تضمنتها مجموعة من النصوص أهمها المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الذي من خلاله يمكن استبيان عدة مراحل يجب المرور عليها من أجل تحديد الملكيات العامة والخاصة. ويمكن تقسيمها إلى مرحلة تحضيرية (المطلب الأول) ومرحلة ميدانية (المطلب الثاني)، في الأخير مرحلة ما بعد المسح (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مرحلة التحضيرية

تتطلب هذه المرحلة جملة من الأعمال التمهيديّة، الواجب القيام بها لتحضير الأرضية الخصبّة لمباشرة عمليات المسح، ولعل أبرزها القرار الصادر عن الوالي والذي يعطي بموجبه الضوء الأخضر لمباشرة العمليات المسحية، وكذا لجنة مسح الأراضي إلى جانب ضبط حدود إقليم البلدية المعنية بالمسح.

الفرع الأول: افتتاح عمليات المسح

يعلن عن افتتاح عمليات المسح العقاري بقرار من الوالي المختص إقليمياً، بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي –المديرية الفرعية على مستوى كل ولاية حيث تلتمس هذه الأخيرة بموجب رسالة تقدمها للسيد الوالي، استصدار قرار المسح بشأن بلدية يتم تعيينها¹.

¹ ان ترتيب البلديات وتسبيق إحداها على الأخرى من أجل إخضاعها لعمليات المسح يخضع لعدة معايير منها طبيعية النشاط العقاري داخل تلك البلدية من حيث كثرة المعاملات العقارية

لقد نصت المادة 2 من المرسوم 62/76 على أن قرار الوالي المفتتح لعمليات المسح على مستوى كل بلدية، يجب أن يتضمن على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية.¹ كما يبلغ القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ليتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا البلديات المجاورة وهذا في أجل 15 يوما قبل افتتاح تلك العمليات وهو ما تنص عليه المادة 3 من المرسوم السابق، وتتجلى الحكمة من هذا الإعلام في حضور كل المعنيين بهذه العملية، خاصة الملاك الذي يعتبر حضورهم ضروري، لتجنب قيام النزاعات فيما بعد وكذا ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الاستيلاء.²

*إنشاء لجنة المسح

تنشأ لجنة المسح في كل بلدية بمجرد افتتاح عملية المسح حسب ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم رقم 62-76 الذي يتعلق بمسح الأراضي العام 128، حيث تنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62-76 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والتي تتم المادة 7 من المرسوم رقم 62-76 السالف الذكر على:

" تنشأ لجنة مسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية

الفرع الثاني: عملية جمع الوثائق

ذلك أن اللجنة المسحية تجمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل العملية المسحية والتعرف على الملكيات العمومية والوقفية في إطار عملية المسح العقاري، ويتولى ذلك مدير مكتب المسح على المستوى الولائي حيث يوجد هنالك مجموعة من الوثائق التي تجمعها وتمثل في:

أولا : الوثائق العقارية

وتتمثل في القوائم والشهادات التي تحوزها الهيئات والمصالح العمومية التابعة للدولة وأهمها:

1 - مديرية الأشغال العمومية : ذلك أنها تقدم قائمة المواصلات عبر تراب البلدية المعنية بالمسح وكذا الممرات المختلفة وطريق السكة الحديدية إن وجدت ومحطات المسافرين والمطارات وغيرها من المرافق المتعلقة بالنقل والطرق .

¹ - لا بد ينشر قرار المسح في ثلاث جرائد يومية على الأقل لكن في الواقع العملي ونظرا لقلة التمويلات فإن الوكالة لا يلجأ إلى هذه الوسيلة لما تطلبه الجرائد من تكاليف عن الخدمة نقدا لذا كان من الأجدر أن تساهم البلديات المعنية في ذلك

² - المادة 9 من الأمر 74/75

- 2- مديرية الشؤون الدينية : هي الأخرى تقدم كل الوثائق التي تثبت الأملاك الوقفية التي تسييرها .
- 3- البلدية : تقدم العقود الرسمية التي اشترت بموجبها عقارات مكن الخواص ، وكذا قرارات تحويل الملكية العقارية في إطار الاحتياطات العقارية ، إضافة إلى مخطط مجلس الشيوخ الذي أنشئ في العهد الإستعماري والذي كان سببا من الأسباب التي ساهمت في تكوين الملكية العقارية للبلدية.
- 4- إدارة أملاك الدولة : تتوفر هي الأخر على سجلات وقوائم جدد للأملاك التابعة للدولة والتي تساهم في تعيين الأملاك التابعة للدولة .
- 5- الإدارات والمؤسسات العمومية الأخرى: تقدم ما يجوزتها من وثائق وسندات لتحديد الأملاك التابعة لها¹

ثانيا : المخططات والخرائط

أية إدارة عمومية تملك مخططات أو خرائط توضح ممتلكاتها فإنها تقوم بإيداعها لد الفرع المحلي لمسح الأراضي مقابل وصل استلام يسلمه رئيس مكتب مسح الأراضي ،ليقوم هذا الأخير بالتعاون مع التقنيين التابعين لمصالحه بإجراء دراسة تقنية معمقة للمخططات المجمعة من أجل تحديد الأملاك التابعة لهذه الهيئات ويقرر فيما بعد إن الأمر يتطلب إجراء معاينة ميدانية والقيام بمسح آخر أوالإكتفاء بهذه الخرائط لتحديد الملكية ، حيث يتم جمع مختلف الوثائق أو معظمها المثبتة للملكية أو الحيازة المزمع استعمالها أثناء عملية المسح كالمخططات والتصاميم الضرورية لاسيما القديمة الموجودة المتعلقة بالبلدية وهي :

خريطة على السلم 1/25.000 أو 1/50.000 ، المخططات المشيخية قانون 1873، المخططات النموذجية على السلم 1/4000 ،مخططات الإقليم ، مخططات الجزئية أو الكلية مصادق عليها أم لا ، المخططات الخاصة ،مخططات الغابات ، مخططات وضع الحدود للأراضي المؤمة في إطار الثورة الزراعية والتي استرجعت فيما بعد ، مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتيا .

مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية ، الصور الجوية ب 1/20.000

الصور الجوية المكبرة على السلم 1/5000 والمستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية ،الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية ، أعمال البحث التي نجم عنها إعداد

¹ - خلفوتي مجيد ،نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ،دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2014

قائمة لمخططات قديمة بمراجع ، الوثائق التي تعتبر مفيدة لسير العمليات الي تحمل إعدادها أو أن نسخا منها تنجز على السلم الملائم ، لتزويد الفرقة المكلفة بالعمليات.¹

ثالثا : الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية

يتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد .

حيث تنص المادة الأولى منه على : يستهدف هذا القانون تحديد الإطار الإقليمي الجديد للولايات والبلديات طبقا لمبادئ اللامركزية ولا تركز كل ولاية وكل بلدية ثم ملائمة القاعدة الإقليمية مع أهداف تنمية البلاد وترقية السكان الذين يعيشون فيها

وتنص المادة 02 من نفس القانون : ينجم الإطار الإقليمي المشار إليه أعلاه عن :

- إنشاء ولايات جديدة منبثقة عن دمج جزئيين أو عدة أجزاء من ولايات أو عن تقسيم ولاية واحدة

- إعادة تهيئة الحدود الإقليمية الحالية لبعض الولايات

- إنشاء بلديات جديدة منبثقة عن تقسيم بلدية موجودة ودمج جزئيين أو عدة أجزاء من البلديات

وتضيف المادة 3 منه : يتكون التنظيم الإقليمي الجديد للبلاد من ثمان وأربعين ولاية (48) وألف وخمسمائة

وأربعين (1540). 139.

بالإضافة إلى ما نصت عليه المادة 5 و6 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام

المعدل والمتمم ، حيث تنص المادة 5 فقرة 1 منه على " : ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها " .

كما تنص المادة 6 من نفس المرسوم على : تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات

العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيها يخص حدود ملكياتها.²

رابعا : التصاوير الجوية والإسترجاعات الفوتوغرامترية

يعد أيضا التزويد بالتصاوير الجوية والإسترجاعات الفوتوغرامترية ضروري لسير العمليات ، إضافة إلى

مختلف التصاوير الجوية المقدمة من طرف المعهد الوطني للخرائط التي تعد على إثرها مصلحة المسح المخطط

مصغر ليساعدها في عملها ، وهي وثيقة على سلم له نفس المميزات الميترية للمخطط وتمثل شكل صورة جوية

¹ - رحامية عماد الدين ، المرجع السابق ، ص 224-225

² - قانون رقم 84-09 المؤرخ في 4 فيفري 1984 يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد ج.ر.ج. ج. عدد 6 صادر في 7 فيفري 1984.

(140) مرسوم رقم 76-62 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، معدل ومتمم ،

بالإضافة إلى الاسترجاع الفوتوغرامميتري الذي يتمثل في وثيقة جرافية وميترية لها شكل وصرامة مخطط طبوغرافية 141 ناجم عن استغلال نقطة بنقطة لتفاصيل جمع صور جوية على مستوى الة الاسترجاع الذي يجمع تموقع الصور المجمعة ، كما كانت عليه أثناء التقاط الصور وبعدها يقوم وظف وكالة المسح بعملية فحص الوثائق والتدقيق فيها لجعلها كمرجع خاص لتسهيل عملية تحديد الملاك .

الفرع الثالث : تجزئة إقليم البلدية

يعد جمع الوثائق والمخططات الموجودة لدى المصالح العمومية المعنية ، تأتي خطوة أخرى تتمثل في تجزئة إقليم البلدية إلا أقسام أولاً ، ثم تليها مرحلة الترقيم تلك الأقسام وتحديد مناطق الصعوبة وهي مرحلة تعتمد على معايير تقنية فنية بحتة ، وهذا ما سنتطرق إليه ضمن هذا الفرع .

أولاً : تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام

لتقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية وجب الإطلاع على الخريطة الخاصة بالبلدية موضوع المسح المعدة من طرف المعهد الوطني للخرائط ، ويسمى هذا المخطط بالمخطط المساحي لإقليم البلدي (le tableau d'assemblage de correspondance) ، وفي هذا الشأن نصت المادة 6 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي : " إن مخطط مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معينة يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها إلى قطع¹ .

فالقسم المساحي عبارة عن جزء من الإقليم البلدي ، محيطه مجسد بحدود تتميز بالثبات الكافي ، و تمثل في الغالب حدود طبيعية مجاري مائية ، جبال ، أو غير طبيعية مثل العمارات ، الطرقات الخ .

يتكون القسم المساحي من تجمع لأجزاء الملكية (المكان المعلوم) يطلق عليه السكان عادة بعض التسميات التي تختلف من حيث وجوده في منطقة ريفية أو حضرية ، يتجزأ المكان المعلوم إلى أجزاء ملكية ، كل من جزء من الملكية قطع أراضي أو قطع أرض تقع في نفس المكان المعلوم .

بحيث توضع الحدود الإدارية للبلدية انطلاقاً من المخططات المنجزة بمناسبة تحديد الكارتوغرافي ، كونها تتميز بدقة أكبر عن الخرائط ويعتمد التقنيين المختصين لدى إدارة مسح الأراضي في التقسيم على معايير تقنية وفنية بحتة وتختلف أبعاد التقسيم المساحي للبلدية موضوع عملية المسح باختلاف المنطقة المراد مسحها فإذا كنا أمام منطقة حضرية فنكون أمام الأبعاد التالية :

بسلم 500/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة عالية .

¹ - أمر رقم 75-74 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، معدل ومتمم

أو بسلم 1/1000 إذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة .

أو بسلم 1/2000 إذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة جدا .

أما إذا كنا أمام منطقة ريفية فنكون أمام حالتين :

بسلم 1/5000 إذا كانت المناطق كثيرة الأجزاء

بسلم 1/500 إذا كانت المناطق قليلة الأجزاء¹

ثانيا : ترقيم الأقسام

وبعد تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية ، وحب القيام بترقيم تلك الأقسام ، إنطلاقا من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة وبدون انقطاع فالقسم الواقع في الشمال الغربي يعطي له رقم (01)

ويستمر الترقيم الأفقي في اتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعريجي بطريقة منتظمة ذهابا وإيابا ، مع إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين ، كما يجب مراعاة عدم الخلط بين الأقسام الحضرية والريفية في عملية الترقيم² .

ثالثا : حصر مناطق الصعوبة لتقدم الأشغال

تقوم المصالح المحلية لمسح الأراضي بدراسة تظهر من خلالها ، فوق مخطط منظم المناطق التي يمكن أن تشكل صعوبات من شأنها أن تعرقل تقدم أشغال المسح العام ، ويتم ترتيب الأقسام المراد معالجتها بالنظر إلى درجة الصعوبات التي تفرضها طبيعة الملكيات خلال الأشغال الميدانية (الملكيات الصغيرة ، كثافة الغطاء النباتي ، حدود غير ظاهرة ، صعوبة المسلك وعورة الأرضية) ومن ثم تبدأ الأشغال في الأقسام السهلة ، لتمتد بعد ذلك للأقسام حسب تصاعد درجة الصعوبات .

المطلب الثاني المرحلة الميدانية لعملية مسح الأراضي

تأتي الأعمال الميدانية بعد تحضير كل الوثائق الضرورية وتوفير الإمكانيات اللازمة ، وتمر هذه الأعمال بمجموعة من الخطوات تتمثل في تحديد إقليم البلدية ووضع حدود أجزاء الملكيات والتي تكون وجاهية ولا بد أن تكون حضوره شخصيا أو بواسطة ممثل ، وإن تغيب المالك رغم استدعائه بموجب 03 إستدعاءات متتالية تفصل بينها خمسة 15 يوما تكون عملية وضع الحدود تعيين حدود الأملاك الوطنية ، وذلك بحضور ممثلي المصالح التقنية المكلفة بتسيير هذه الملحقات أو طبقا للمخططات المرسله من هذه المصالح .

¹ - مراحي ريم ، المرجع السابق ، ص 42 .

² - رحابية عماد الدين ص 229

وتستمر عملية وضع الحدود إلى أن تشمل كل الأقسام المساحية المكونة للبلدية ، إذ لا يتم الانتقال إلى قسم مساحي آخر إلا بعد الانتهاء من مسح القسم الذي سرع فيه .¹

الفرع الأول : عملية تعيين الحدود

المقصود بعملية تعيين الحدود هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية ووصفها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود وهذا حسب ما يلي :

أولاً : وضع حدود الإقليم البلدي وأشغال الاستطلاع

تنص المادة الخامسة من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1796 ، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 على ما يلي : ينبغي على البلديات أن تحدد أقاليمها . ويقوم بهذا التحديد عون مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيسي المجلس الشعبي البلدي للبلدية ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة ويفحص ويحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تعني تحديد البلديات " (147)

يفهم من هذه المادة أن جميع البلديات المعنية بعملية مسح الأراضي ملزمة بتحديد إقليمها لتسهيل وضبط عملية المسح العقاري ، ولا يمكن ضبط الحدود الخاصة بكل بلدي إلا طبقاً للوثائق المعدة تطبيقاً للقانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 ، يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد ، على أن تنقل تلك الحدود في محضر رسمي يسمى محضر التحديد بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المجاورة ، وعند الاقتضاء يذكر في المحضر كل الاحتجاجات أو الاقتراحات الرامية إلى تغيير طفيف في الحدود حتى يتماشى مع الحدود الثابتة².

وتقدم هذه الوثيقة ، بعد إمضاءها من طرف كل الأشخاص المؤهلين لذلك والحاضرين لعمليات وضع الحدود إلى السيد الوالي قصد الموافقة والمصادقة عليها .

كما تقدم إلى السيد وزير الداخلية قصد الموافقة في حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى .

ثانياً : تحرير المحضر

يجر محضر تثبيت الحدود ، ما بين البلديات ، على مطبوع نموذج (T12) بواسطة مخططات مرئية ، وعند الحاجة ، بمخططات استطلاعية مؤشر عليها قانوناً .

1 - مخدي باشا عمر ولبلي زروقي ،الرجع السابق ص،ص 400-403

2 - قانون رقم 84-09 يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد

يحتوي هذا المحضر على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية بأرقامها والتعريف بحدودها ويقسم إلى مواد بقدر وجود المخططات البيانية ويحرر بعبارات واضحة ودقيقة ، ويتعين بالخصوص عدم استعمال عبارات " الحافة ليسرى " أو " الحافة اليمنى " للطريق ولكن بتحديد اتجاه الحدود لهذه الطبيعة ، كما يجب أن يشار وجوبا إلى ما يلي :

1- في العمود الأول : رقم النقاط التي يتم ترقيمها ابتداء من الوحدة وبنظام تصاعدي للأعداد الطبيعية وبدون انقطاع .

2- في العمود الثاني : توضع طبيعة النقاط مثل نصب أو مفترق الحدود أو ملتقى تفاصيل طبوغرافية(محاور الطرق الولايات والحفر)

3- في العمود الثالث : تعيين الحدود بصفة دقيقة قدر الإمكان (محور الحفرة أو طريق أو وادي)
حد مستقيم وملتوي خط اعتباري .

4- في العمود الرابع : الملاحظات المحتملة ، وبالخصوص ، للإشارة إلى التعديلات البسيطة المقترحة ، عدم اتفاق الأطراف ، رقم النقطة كما هو مبين في محضر سابق لتثبيت الحدود.

تجمع باقي الوثائق المرفقة ، عند الاقتضاء ، بنفس الشروط في النسخة الأصلية للمحضر وإذا رفض احد الأطراف المعنيين الإمضاء فإن هذا الرفض وكذا الأسباب المثارة تقيد عند النهاية في بند النزاعات . وإذا تعلق الأمر ما بين البلديات فللوالى أن يصلح بين الأطراف أو الفصل في النزاع .

أما إذا تعلق الأمر ما بين البلديات الواقعة بين ولايتين مجاورتين ، فعلى الوزير الفصل في النزاع المقترح من الولاية المعنيين ، يعد المحضر في عدة نسخ بحيث يمكن الاحتفاظ بنسختين بالمصلحة وتسليم نسخة لكل مصلحة معنية (الولاية ، البلدية الممسوحة ، البلديات المجاورة¹).

الفرع الثاني : عملية التحقيق العقاري

وبعد ذلك تأتي أهم خطوة في هذه الأعمال و المتمثلة في التحقيق العقاري ، ويتم خلالها معاينة حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى المتعلقة بها ، ويتم التحقيق العقاري بالموازاة مع عملية تثبيت الحدود ، تتم بواسطة عونين محققين واحد من الحافظة العقارية والآخر من إدارة أملاك الدولة ، إضافة إلى حضور عون من البلدية ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية ، هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح².

¹ - 149 - انظر الفقرة 1-2-3 م التعليم رقم 16 ، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري

² - أنظر الفقرة 1-2-3 ، من التعليم رقم 16 ، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ، المرجع السابق

لقد عرفت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، التحقيق العقاري بنصها: " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها و دراستها في عين المكان، على مستو مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب، وعند الحاجة، لدى أي مصالح أخرى.¹

قد يتم التحقيق العقاري بصفة إلزامية يجريه المحقق موازاة مع العمل التقني لمسح العقاري (وضع الحدود) ويسمى بالتحقيق الميداني، وهو أهم إجراء في عملية مسح الأراضي، إذ بناءً على نتائجه يتم تأسيس السجل العقاري، وقد يكون اختياريًا أو كما يسمى بالمسح بناءً على الطلب، وذلك بناءً على طلب من الحائز لكل عقار لم يخضع لعملية المسح بعد و بدون سند، أو حرر بشأنه سند ملكية قبل الفاتح من مارس سنة 1961 بهدف تسليم سند الملكية من أجل تطهير الوضعية العقارية للأملاك غير الممسوحة.

المطلب الثالث مرحلة ما بعد المسح

إن انتهاء عمليات التحقيق وتعيين الحدود وتثبيتها، ينجم عنه جملة من الوثائق التي يمكن اعتبارها من الناحية القانونية والفنية إلى جانب الناحيتين الإدارية والاقتصادية، الركيزة الطبيعية للسجل العقاري كونها تتضمن الرسم التخطيطي و الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزئاتها²

الفرع الأول : إعداد وثائق مسحية

وقد نصت المادة 8 من الأمر 74/75 على منتجات المسح بقولها: "إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي:

جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الأخيرين.

مخططات مسح الأراضي.

وستحدد شروط إعداد الوثائق المذكورة أعلاه بموجب نصوص تطبيقية لهذا الأمر.³

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في ماي 2008.

² - نظر: عازب (فرجات)، مرجع السابق، ص 52

³ - على الأساس جاء المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي حيث كانت مادته الأولى إقتباسا حرفيا لهذه المادة.

ولو تفحصنا هذه الوثائق لوجدناها تتضمن، جدول الأقسام وقطع الأرض وهو وثيقة تحتوي معلومات عن حالة الأقسام وعن بطاقات مجموعات الملكية تبعا لتسلسل الأقسام وفق الترتيب الطبوغرافي أو بمعنى آخر هي وثيقة تشكل شرحا مفصلا للمخطط المساحي، بالإضافة إلى سجل مسح الأراضي وهو كذلك عبارة عن وثيقة تضم مختلف الأملاك العائدة إلى مالك واحد ضمن حدود بلدية ما، ويتم فيها ترتيب العقارات ترتيبا أبجديا حسب تسلسل أصحابها، أما المخطط المساحي فهو وثيقة تمثل الرسم البياني للمنطقة الممسوحة في جميع تفصيلاتها وهو بذلك مقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة وإلى أجزاء للملكية وقطع الأرض.

وقد جاء القرار الوزاري المؤرخ في 09 مارس 1978، ليحدد شكل وثائق مسح الأراضي وشروط منح الرخص للأشخاص المؤهلين لوضعها¹. وحسب المادة الرابعة منه لا يمكن وضع وثائق مسح الأراضي إلا على الشكل المنصوص عليه في المادة 5 من القرار ذاته، حيث يجب أن تكون وثيقة المسح قائمة على مرسومة بخريطة المساحة، وتشتمل مع الإشارات الاتفاقية لمخطط المساحة، التي سوف تدمج فيه على العناصر الواجب إدراجها في مخطط المساحة وتلون باللون الأحمر، إلى جانب كتابة ألقاب وأسماء المالكين بقلم الرصاص، أما بعض البيانات التي لا تدرج في مخطط المساحة (تجزئة قطع الأراضي وخطوط العمليات، وأرقام المساحة الضرورية لعلاقة الحدود الجديدة... الخ) فتدرج باللون البنفسجي.

وينبغي أن تكون وثيقة مسح الأراضي المقدمة من أجل تدقيق وترقيم وحدات المساحة الجديدة، مرقمة و موقعة من طرف الأطراف أو وكلائهم، ومن طرف الخبير الذي قام بإعدادها، وفي حالة نزع الملكية يجب أن توقع من المثل المختص للسلطات نازعة الملكية، فيجب أن توقع من قبل كاتب الضبط المكلف بالعمل على نشر الحكم بقطع النظر عن إدارة الأطراف.

كما يجب وضع الوثائق المسحية من قبل موظفي مصلحة مسح الأراضي المرخصين و المدرجة أسماءهم في القائمة الصادرة بمقتضى قرار من وزير المالية، بناء على إقتراح من مدير شؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية، وهذه الرخصة لا تمنح إلا بصفة مؤقتة و يمكن أن تحول إلى رخصة نهائية بناء على رأي هذا الأخير، وذلك على أساس الأجرة المعدة طبقا لتعريفات المحددة.

الفرع الثاني: إيداع وثائق مسحية

إن إتمام إعداد الوثائق السابقة يتطلب إيداعها لدى مقر البلدية المعنية، قصد تمكين المعنيين من إطلاع عليها، ويتمن الإيداع هذا سواء في المناطق التي تمت فيها عمليات المسح بصفة كلية، أو تلك المناطق التي مسح

¹ - أنظر: وناس علي النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، الجزائر، دار هومة، 2007، ص 118
إيداع وثائق القسم المنجز.

فيها جزء أو مجموعة أقسام، و يستوجب الإيداع حسب الحالة الأخيرة لما يتطلب إجراء مسح كافة البلدية مدة تفوق السنة.¹ هذا ما أشارت إليه المادة 11 من المرسوم 62/76 المعدل بالمرسوم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 حيث أقرت أنه: "يودع مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها

ويمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة".

هذا وتسلم وثائق المسح من قبل رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الذي يسلمه بدوره وصل إيداع ثم يعمل على إعلان ذلك عن طريق إشعار ممضى من طرفه ومعلق في الأماكن المعتادة للصق المناشير للبلدية والبلديات المجاورة كما قد يعلن ذلك بوسائل أخرى كتابية وشفوية أو استدعاء

وذلك لإعلام أكبر عدد ممكن من المعنيين بذلك، لأنه خلال مدة الإيداع هذه، يمكن لأي شخص تغيب عن العملية، أو لم يستطيع تقديم دلائل وقتها شكواه إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجود بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور، وقد أرشدت التعليمات رقم 16 المعني على أن يقدم هذا الاعتراض الشفوي إلى رئيس الفرقة الذي يداوم بمقر البلدية كل يوم شغل من الساعة الثامنة صباحا إلى الثانية عشر ظهرا، والذي يسجل الأقوال والتدخلات على سجل معد لذلك، هذا السجل الذي يقفل ويمضى من طرف رئيس الفرقة في آخر الإيداع، ليبلغ بمعية رسائل الاحتجاجات إلى لجنة المسح، التي تنظر في النتائج المدونة في وثائق المسح وتدرس الاحتجاجات إن وجدت بناء على الطلبات المقدمة على أن تعطي رأيها مستندة في ذلك على سندات وشهادات الملكية الموجودة وحتى على شهادة الشهود فيما يخص العقارات التي يحوزها أصحابها حيازة قانونية مكتملة الشروط لتحاول في الأخير التوفيق بين المعنيين² وعند الاقتضاء يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستندا في ذلك على قرارات لجنة المسح المصادق عليها من طرف الوالي.

أما في حالة الإخفاق في ذلك وعدم حصول الإنفاق، تمنح للأطراف مدة ثلاثة أشهر من أجل التصالح أو اللجوء للقضاء ن هذا ما أشارت إليه المادة 14 الفقرة الأولى من المرسوم 62/76 حين نصت على أنه:

¹ - بعد حصاد عملية المسح يمكن الحصول على مستخرجات مسح الراضي وكذا النسخ والمخططات و وثائق القياس مقابل دفع مصاريف محددة.

² - المادة 12، 13، 14 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بمسح الأراضي العام الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13 أفريل 1976.

يعطي أجل قدره ثلاثة أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الإنفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً.

كما أقرت الفقرة الثانية من المادة نفسها على أن الحدود المؤقتة تصير نهائية ماعدا الغلط المادي المعترف به وماعدا حقوق المالك الحقيقي والذي لا تكون لشكواه أي اثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين.

أما المادة 13 من ذات المرسوم فقد نصت على أن وثائق المناطق المسوحة والتي لم يثر حولها نزاع فإن وثائقها تبقى صحيحة ويعمل بها حتى قبل انقضاء أجل الثلاثة أشهر.¹

¹ - المادة 30 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بمسح الأراضي العام الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976 .

المبحث الثاني: تنفيذ عملية المسح العقاري

بما أن مسح الأراضي العام يهدف إلى تأسيس السجل العقاري ، كان من الضروري معرفة الإجراءات العملية التي يجب إتباعها من أجل إتمام إجراءات الشهر العقاري والإطلاع على مختلف المراحل التي يجب الوقوف عليها لإنشاء السجل العقاري ، بغية تمكين الغير من العلم بمختلف التصرفات الواقعة على الحقوق المشهورة لذا سنخصص هذا المبحث للحدث عن السجل العقاري في التشريع الجزائري

المطلب الأول: إنشاء السجل العقاري

الفرع الأول: ماهية السجل العقاري

لقد أعطى الفقهاء تعريفات عديدة للسجل العقاري، وذلك بناء على التشريعات المقارنة، كانت تصب كلها في بوتقة واحدة، فحواها أن السجل العقاري هو عبارة عن مجمل الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار و توضح حالته المادية و القانونية، وهو بهذا التعريف بخلاف ما يوحي به ظاهر اسمه لا يكون من سجل واحد بل هو مجموعة من الوثائق التي تعكس الحالة الحقيقية للعقار¹

وعلى عكس هذه التشريعات فإن المشرع الجزائري لم ينص على تعريفا معينا للسجل العقاري، واكتفى بالإشارة إلى الغرض من إنشائه و كيفية مسكه، ذلك ما نجده في الأمر 75/74 السالف الذكر حيث نصت المادة 3 منه على أنه: " يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية".

أما المادة 12 منه فقد قررت بأن السجل العقاري يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية، ويتم إعداده أولا بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما.

من خلال المادتين السابقتين يتضح أن السجل العقاري في التشريع الجزائري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية التي يتم مسكها على مستوى المحافظة العقارية.²

لذا سنعمد في تعريفنا للسجل العقاري على المفهوم الواسع له من خلال ما يتضمنه من وثائق أصلية وأخرى متممة.

الوثائق الأصلية للسجل العقاري

تشكل هذه الوثائق أساسا من دفتر الملكية وهو في الحقيقة ما نسميه بالسجل العقاري نفسه، ولكون هذا الدفتر لم يستحدث في التشريع الجزائري، فإن مجموعة البطاقات العقارية المرتبة تحل محله، وتكون بمثابة هذا السجل، فتكون بذلك كل بطاقة تعبر عن الصحيفة العقارية المخصصة لكل وحدة عقارية في الدفتر، على أن

¹ - انظر: حمدان حسن عبد اللطيف، السجل العقاري، مرجع سابق، ص 259.

² - انظر: خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 114

تدون فيها الحقوق العينية العقارية، بدءاً برقم العقار وأوصافه ونوعه وأسماء المالك أو المالكين على الشيوع ونصيبهم فيه، وما يترتب له أو عليه من الحقوق. و الوحدة العقارية المقيدة في كل بطاقة هي كما قلنا سابقاً هي قطعة من سطح الأرض ذات نوع شرعي معين، واقعة ضمن خط مغلق بما عليها من بنايات وأجزاء معتبرة جزءاً متما لها مملوكة لشخص واحد أو على الشيوع.

إن هذا السجل - مجموعة البطاقات العقارية - وبالرغم من المعلومات التي يتضمنها يمكن اعتبارها معلومات وجيزة، ورغم دقتها و السبب في ذلك قد يعود لتفادي امتلاء البطاقة ببيانات تفصيلية، قد تشوش على من يرغب في الإطلاع عليها، كان يكون مثلاً: شخصاً يريد أن يتأكد فقط من وجود حق أو عدمه على عقار معين، فالهدف الأساسي هنا تحقيق مبدأ العلنية، ولكل من أراد أن يستزيد من المعلومات اللجوء إلى الوثائق المتمة والتي تؤلف الجزء الثاني من هذا السجل العقاري. وقبل التطرق إلى هذه الوثائق وجب علينا التطرق إلى بعض الأمور التي تخص هذه البطاقات.

بداية يمكن الإشارة إلى أن مجموعة البطاقات العقارية التي تشكل في مجموعها السجل العقاري، تمسك على مستوى كل بلدية وتعبير آخر يمكن القول بأن كل إقليم بلدية يخصص له سجل عقاري، وهذا ما يفهم من خلال الفقرة الثانية من المادة 12 من الأمر 74/75¹ كذلك يمكن أن نتساءل عن إمكانية إبطال بطاقة عقارية بسبب ضم عقار إلى عقار آخر كأن يتم إدخاله في ملك آخر ومثال ذلك أن يشتري شخصاً عقاراً مجاوراً للملكة أو إمكانية المحافظ العقاري تصحيح الأخطاء المادية إن وجدت في فحوى هذه البطاقات.

في الحالة الأولى المشرع الجزائري لم ينص ذلك صراحة لذا يفهم أن البطاقة العقارية تبقى مع إدخال التحويلات الجديدة عليها.

أما في الحالة الثانية فقد نصت المادة 33 من المرسوم 63/76 على أن الأخطاء التي يتم معابنتها على محتوى البطاقات العقارية يمكن تصحيحها، إما بمبادرة من المحافظ العقاري، وإما بناء على طلب من حائز على الدفتر العقاري.

كذلك قد نستنتج من بعض النصوص أن المشرع الجزائري أوجد البطاقات العقارية كمرحلة أولى قبل استحداث الفاتر الأم، أو ما يعرف بالسجلات العقارية أو دفاتر الأملاك من ذلك المادة الأولى من الأمر 74/75 والتي أشارت إلى أنه " يتم ابتداءً من مجموعة البطاقات العقارية البلدية المنصوص عليها في المادة 24 من الأمر 73/71 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق ل 8 نوفمبر 1971 إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري " وكذا المادة 115 من المرسوم 63/76 التي نصت على أن : السجل العقاري المعد

¹ - تنص الفقرة من المادة 12 من الأمر 74/75 على: "...يتم إعداد السجل العقاري، أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما"

طبقا لأحكام هذا المرسوم تحل محله مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المشار إليها في المادة بمجرد إعداد مسح الأراضي العام"

الوثائق المتممة للسجل العقاري

غن السجل العقاري بمفهومه الواسع يتعدى مجموعة البطاقات العقارية ليشمل مجمل الوثائق الأخرى المتممة لمن والمتمثلة عموما في سجل إيداع الذي تقيد فيه طلبات التسجيل حسب ورودها وذلك ما نصت عليه المواد من 414 على 44 من المرسوم 36/76، ومحاضر التجديد وهي تلك الأوراق التي يمسكها المساح ليدون فيها البيانات التي تلقاها من قبل ذوي الشأن أي المالكين الظاهريين ومن المعترضين. إلى جانب خرائط المساحة و الرسوم والصور الجوية التي تبين حالة العقار الطبيعية، والأوراق المثبتة وهي تلك المستندات التي يقدمها ذووا الشأن من أجل توضيح أصل الحق وفحواه، إضافة إلى الفهرس الهجائي¹، وهو مجموعة البطاقات الشخصية المنظمة حسب ترتيب الحروف الهجائية، وفيها يفرد لكل مالك بطاقة خاصة تبين الوحدات العقارية التي يملكها داخل حدود القسم المساحي. وبيانات هذا الفهرس تدون من واقع البيانات المثبتة في البطاقات العينية. إن فائدة هذا الفهرس تتجلى في تسهيل معرفة الحالة العقارية للمالك بدلا من الإطلاع على البطاقات المتعددة، الخاصة بكل الوحدات العقارية التي يملكها، وهنا يمكن الإشارة إلى أمر مهم، يتمثل في أن هذا الإثبات للحق في الفهرس الهجائي، لا يعتبر شهرا للحق و لا تكون له أية قيمة إذا كان الحق لم يثبت في البطاقة العينية (سجل الملكية).

من خلال ما تقدم يمكن تعريف السجل العقاري بأنه: "مجمل الوثائق التي تبين حالة العقار المادية والقانونية، أساسه مسح الأراضي العام وشكله مجموعة البطاقات العقارية".

الفرع الثاني: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

بعد أن تعرفنا على ماهية السجل العقاري وأتضح لنا بأنه عبارة عن مجموعة من الصحائف المتحركة، التي تشمل البطاقات العقارية، وجب علينا الآن تشريح هذه الصحائف لمعرفة كيفية إنشائها وطريقة ترتيبها.

لقد قسم المشرع الجزائري العقار عدة تقسيمات وذلك باعتماد على عدة معايير و التقسيم الذي بهمنا في بحثنا هذا هو ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم 63/76 والتي أشارت إلى أنه: "تعتبر كعقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.

¹ - انظر: المادة 44 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

و يتم التعرف على هذه العقارات في الجدول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع و الرقم. أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية".

بداية يمكننا القول أن اعتماد المشرع على معيار الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة هو معيار غير دقيق، خاصة إذا تعلق الأمر بعدد السكان.

إن تقسيم إقليم البلدية إلى عقار حضري وآخر ريفي ، يجعل البطاقات العقارية تختلف باختلاف موقع العقار ، حيث تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي و بطاقات العقارية الحضرية ، وهذا الأمر يفرض على المحافظ العقاري مراعاته أثناء عملية ترتيب هذه البطاقات وفي ذات الشأن نصت المادة 20 من المرسوم السابق على أن : بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية : بطاقات قطع الأراضي ، بطاقات العقارات الحضرية .

ورغم هذا التقسيم يمكن القول أن البطاقات العقارية هي نفسها سواء إذا ما تعلق بعقار حضري أو عقار ريفي فهي تقسم إلى عدة جداول بحيث يقيد أو يسجل في كل جدول نوع من الحقوق أو التصرفات الخاضعة للشهر.¹

تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده ، يذكر فيها المحافظ العقاري علاوة عن البلدية التي يقع بها العقار و بيان مسح الأراضي و محتوى مسح الأراضي ، داخل مجموعة جداول مجموعة من البيانات² . إذ يتضمن الجدول الأول نطاق الوحدة العقارية ونوعها ، أما الجدول الثاني فيحتوي على الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين بشروطهم الشخصية كما هي محددة في المادة 65 من المرسوم نفسه في حين يضم الجدول الثالث الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالارتفاقات الإيجابية والسلبية . أما الجدول الرابع فيتعلق بالإجراءات الخاصة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات ، غير الشكليات المشار إليها في الجدول الثاني والثالث والخامس ويخصص الجدول الخامس للامتيازات والرهن وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها .

أما في حالة تغيير الحدود لوحدة عقارية ما ، فإن ذلك يكون موضوع إعداد بطاقات مطابقة ، ذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة والتأشير على البطاقات الأصلية والجديدة وتكون كل واحدة كمرجع بالنسبة للأخرى.³

¹ - انظر: عيد(ادوار) ،مرجع سابق،ص227

² - انظر: المادة 24 من المرسوم 63/76 السالف .

³ - انظر: المادة 25 من المرسوم السابق

هذا والمحافظ العقاري ملزم بترتيب هذه البطاقات ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وحسب الترتيب الأبجدي للأقسام وبالنسبة للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط المسح المقسم إلى وحدات عقارية¹. أما العقارات الحضرية فتنشئ بها العقارات الحضرية حيث نص المشرع في مادته 27 من المرسوم 36/76، على أن تعد بطاقة عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء من عقار حضري حسب مفهوم المادة 21 من ذات المرسوم، وتعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي وفي هذه الحالة يعين العقار بالإسناد إلى البلدية التي يقع فيها وإلى إسم الشارع والرقم².

وعندما يكون عقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة و مخصصة للاستعمال الجماعي تحدث بطاقة تسمى البطاقة العامة للعقار، يذكر فيها علاوة عن البلدية التي يوجد بها العقار واسم الشارع و الرقم و بيان مسح الأراضي ومحتواه، تعين مجموع العقار وتعيين القطع عند الاقتضاء والإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية العقار وبالنسبة لكل قطعة إن وجدت الشكليات التي تخص العقد الأول الناقل للملكية المقسمة أو المنشئ لها. وهوية الشخص اعتباري صاحب مجموع العقارات وشروطه الشخصية أو تسميته ن وكذلك بالنسبة لكل قطعة أو شقة المراجع المتعلقة بالبطاقة الخاصة وقت المسح الأول للملك المقسم إلى جانب الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية وإيجارات للأكثر من 12 سنة ثم الامتيازات و الرهون وكذا التعديلات و التشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق وهذا كله في ستة (6) جداول منظمة.

أما في حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص كالملكية المشتركة، تحدث عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة و لكل جزء مقسم، بطاقة تسمى البطاقة الخاصة للملكية المشتركة تكتب عليها المعلومات السابقة ويمكن الاختلاف في الجدول الثاني إذ في البطاقة العامة تعين مجموع القطع أما في البطاقة الخاصة فتعين القطعة المعنية فقط³. وكل تعديل فيما تحتوي عليه قطعة معينة، يكون موضوع إعداد بطاقة خاصة مطابقة، وذلك بعد ترقيم القطع الجديدة، على أن يؤشر على البطاقة الأصلية والجديدة وتكون كل واحدة مرجعا للأخرى. هذا ولو نظرنا من ناحية ترتيب البطاقات، لوجدنا أن البطاقات العامة ترتب في كل محافظة ضمن مجموعة متميزة، حسب كل بلدية و بالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام، وعند الإقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح الأراضي، حسب القسم ورم مخطط المسح، أما البطاقات الخاصة فترتب تبعا للبطاقات العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع.

¹ - انظر: المادة 26 من المرسوم السابق.

² - قد نتساءل عن جدوى البطاقة دون وجود مسح الراضي، ذلك أننا قلنا أن السجل العقاري مناط به عمليات المسح باعتباره مجموعة البطاقات العقارية، ثم لماذا توجد هذه البطاقات في العقار الحضري دون الريفي.

³ - انظر: المواد 28-29 من المرسوم السابق .

وعموما يمكن القول أن البطاقات العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية نجدها تضم جميع المعلومات المتعلقة بالعقار ، سواء من الناحية الوصفية له المنصوص عليها في المادة 2 من الأمر 74/75 أم من الناحية القانونية المنصوص عليها في المادة 3 من نفس الأمر.

الفرع الثالث: التأشير على مجموعة البطاقات العقارية

حتى تعكس البطاقات العقارية الوضعية الحقيقية للعقار ، لا بد أن تمسك بكيفية صحيحة ويؤشر عليها بطريقة واضحة ، تبعد كل شك أو ريب . ومن أجل نص المشرع الجزائري على جملة من المواد ، تضبط عملية التأشير لما لها من أهمية قصوى في تقرير حقوق الملاك ، ومن ذلك المادة 33 من المرسوم 63/76 التي نصت على على أن يؤشر على البطاقات العقارية بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو ، ماعدا التأشير المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص ، فيما يخص التحديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحو .

وتحرر التأشير بكيفية واضحة ومختصرة ، وأن استعمال الأختام أو أختام الأرقام والتاريخ مرخص به ، وكذلك المختصرات الجارية إلى جانب ضرورة تسطير الخطوط بالمسطرة ، ومنع التحشير والكشط ثم يجب أن يسطر بالحبر بعد كل عملية تأشير خاصة بالإجراء يجب أن تشتمل وجوبا ، على جملة من البيانات تتمثل أساسا في تحديد تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق ، ونوع الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم إشهارها ، وتعيين الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية ، وكذا المبلغ الأساسي للثمن أو تقدير أو المعدل ، ومبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة إلى جانب ضبط تاريخ الإشهار ومراجعته .

من خلال المادتين السابقتين يتضح أن المشرع الجزائري أراد أن يضبط التأشير الجارية على البطاقات العقارية بصرامة كبيرة خوفا من إهدار حقوق الناس ، ومع استعمال أنواع معينة من الأحبار وألوان محددة وإتباع أسلوب معين للتأشير ، من خلال منع الحشر والكشط وطبيعة المعلومات المدونة إلا دليل على ذلك

والى جانب ذلك فقط أوعز المشروع للقائمين على عملية التأشير، أن يضعوا خطاً أحمر بالحبر الذي لا يمحو تحت كل عملية إجراء جديدة ، في أعلى البطاقة أو في أحد جداولها في حالة ما إذا فقد التأشير أثره القانوني ، نظرا لإشهار سابق أو لوثيقة أخرى أو نظرا لأثر القانون مع توضيح هذا السبب في العمود المخصص للعمليات إن ضرورة هذا الإجراء أدى بالمديرية العامة للأموال الوطنية إلى إصدار تعليمة حملت الرقم 2650 والمؤرخة في 1999/05/26¹ . تضمنت ضبط الوثائق العقارية وكانت تهدف في فحواها إلى محاولة الملازمة بين المعلومات المسجلة في المحافظات العقارية والوضعية القانونية الحالية للعقارات التي تخصها حقوق مشهورة .

¹ - زروقي ليلى ، حمدي باشا (عمر)، المنازعات العقارية المرجع السابق ص 373 وما بعدها

أما إذا تعلق الأمر بتسجيل رهن أو امتياز وراد على عدة عقارات لا سيما على إثر التقسيم فلا بد من التأشير بهذا الإجراء على جميع البطاقات العقارية المطابقة وذلك في العمود الخاص بالملاحظات تجاه كل تسجيل، ونكتب في كل بطاقة عبارة مخصص مع عقارات أخرى .

والتأشير على البطاقات العقارية يوجب علينا التطرق إلى العديد من المسائل ، أولها أن جميع العقود أو القرارات القضائية إذا كانت تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاقات أو حقوق مشتركة وجبت التأشير على بطاقة كل عقار ، ومن ذلك أن جميع الحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من 12 سنة الموجودة على أولصالح عقارات مقسمة أو مجموعة عقارات ، تنقل على البطاقات الجديدة المنشأة تطبيقا للمادتين 25 و 31 من المرسوم 63/76 ، كذلك عندما يتم إشهار شهادة موثقة¹ بعد وفاة تثبت الانتقال المشاع للأملك باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم ، فإنه يؤشر على البطاقة العقار بأسماء جميع المالكين على الشيعاء وبالخصصة التي تعود لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبين في الشهادة.² أما عندما يتم التأشير باسم عدم الأهلية فإنه يجب أن يبين نوع عدم الأهلية كالقصر أو المنع القضائي ، على البطاقة ويبين ذلك على البطاقات المفهرسة هجائيا حسب نص م 44 من المرسوم السابق . وفي حالة ما إذا أصبح الشخص ذا أهلية فإنه يمكنه المطالبة بشطب البيانات الخاصة بعدم أهليته .

إما المسألة الرابعة التي يمكن التطرق إليه فتتعلق بوثائق المسح ، إذ كي تعبر فعلا حقيقة العقار الانية ، يجب إن تمسك وتضبط باستمرار وتتم مطابقتها مع البطاقات العقارية ، ذلك انه قد تحدث تغييرات تؤثر على حالة العقارات ، مما يجعل تلك الوثائق غير مفيدة ، كأن تكون العقارات المسوحة موضوع تغييرات عن طريق وقائع قانونية كالبيع او الهبة او القسمة . كما قد تحدث تغييرات أخرى لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقار كاليانان الجديدة أو هدم القديمة . لذا نص المشرع من خلال المواد 74 إلى 82 من المرسوم على ضرورة مسك وثائق المسح ومطابقتها مع البطاقات العقارية .

وأخيرا فإن التأشير على البطاقات العقارية بالكيفية السابقة والدقيقة ، قد يكون عرضة للعديد من الأخطاء المادية، وفي هذه الحالة يمكن استدراك هذه الأخيرة ، سوء بتصحيح من المحافظ العقاري وذلك بمبادرة منه ، وبطلب من حائر الدفتر العقاري على إن تتم العملية بتاريخها .

¹ - الشهادة الوثيقة تحرر من قبل الموثق لتنفيذ انتقال العقار من المالك إلى الورثة أو الموصى لهم و تهدف لتحقيق الأثر الإضافي للشهر حسب نص المادة 88 من المرسوم 63/76 ومعرفة جميع الملاك السابقين.

² - انظر المادة 39 من المرسوم 63/76.

المطلب الثاني: ضبط السجل العقاري

يعد مسح الأراضي العام الأساس المادي للسجل العقاري، هذا الأخير الذي وصفته المادة 3 من الأمر 74/75 من حيث الوظيفة بأنه يعمل على ضبط الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق عليها. أما من حيث تشكيلة فهو حسب المادة 12 من الأمر السابق يمكّن في كل بلدية على شكل مجموعة من البطاقات العقارية. وقد أضحى هذا السجل من أجل إعادة تنظيم الملكية العقارية واستقرارها، وفق ما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة، فأصبح بمثابة المرآة العاكسة لكل عقار، بمختلف التغيرات التي تطرأ عليه مهما كان نوعها، ومن ذلك أمكن تعريف هذا السجل على أنه مجموعة البطاقات العقارية المسوكة على مستوى المحافظة العقارية والمتعلقة بكل بلدية، والذي يتم إنشاؤه وفقاً لإجراءات معينة تبدأ بعملية المسح العام للأراضي. من هذا التعريف سنحاول في هذا المطلب دراسة هذا السجل، انطلاقاً من عملية إيداع وثائق المسح (الفرع الأول) ثم ما يترتب عنها من ترقيمات مؤقتة ونهائية (الفرع الثاني)، وما يمكن أن يثيره ذلك من احتجاجات (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تقديم وثائق المسح العقاري

بعد تحديد العقارات تحديداً دقيقاً و معرفة مالكيها، بناء على العمليات التقنية للمسح العام للأراضي الخاصة بكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، يتم إفراغ ذلك في مجموعة من الوثائق المسجلة التي تودع في البلدية لمدة معينة، لتصبح بعد انتهائها جاهزة للإنتقال من أجل إيداعها على مستوى قسم إيداع و عمليات المحاسبة بالمحافظة العقارية، وهو الإجراء الذي نصت عليه المادة 8 من المرسوم 63/76 المعدلة بموجب المرسوم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 حيث جاء فيها: تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري ويتم الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية"¹

إن الإيداع هذا هو إجراء قانوني أولي لازم من أجل إنشاء السجل العقاري وهو بذلك يختلف عن إيداع المنصوص عليه في المادة 11 من المرسوم 62/76 السالفة الذكر²، كون هذا الأخير يتم على مستوى البلدية، ويغلب عليه الطابع الشكلي لأن أقصى ما يفيد هو ضبط البيانات المستقاة من الميدان لأجل تعيين الحدود، وإعداد الوثائق المسحية المعبرة عن الكم العقاري داخل الإطار الإقليمي لمجال المسح (البلدية). في حين نجد أن الإيداع على مستوى المحافظة العقارية يهدف في أوسع نطاقه إلى المطابقة بين الجانب الطبيعي و الجانب القانوني ذلك أن المحافظ العقاري بما لديه من سلطة، يعمل على فحص الوثائق المساحية من الناحية القانونية، من أجل تحديد الحقوق العقارية و الحقوق العينية الأخرى لشهرها في السجل العقاري و في هذا الإطار نصت المادة 11

¹ - انظر: بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 133.

² - نقصد به إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية لمدة شهر على الأقل

من الأمر 74/75 على ان يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة و القرارات و شهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقاً لأحكام المادة 13 أدناه. ولكي يعمل المحافظ العقاري على تسليم الدفاتر العقارية يجب أن يودع الملاك لدى المحافظة العقارية جدولاً محرراً على نسختين، بجانب إيداع وثائق المسح مقابل تسلم محضراً بالاستلام من طرف المحافظ العقاري و لما كان الأمر كذلك سنقدم إجراءات إيداع وثائق المسح، ثم نتعرف على إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول.

أولاً: إجراءات إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية

يعمل المحافظ العقاري بمجرد تسلمه وثائق المسح على تحرير محضر تسلم لهذه الوثائق يكون وسيلة لإثبات هذا الإيداع¹، ويشترط القانون أن يتضمن هذا المحضر تاريخ الإيداع، لما لهذا التاريخ من أهمية بالغة في نفاذ الترقيمات العقارية. كما يجب أن يشتمل عليه المحضر كذلك هو تعيين أقسام و إسم البلدية والأماكن التي تم مسحها²، كونه سيكون موضوع إشهار بكل الوسائل التي يمكن أن تشكل قناة للإعلان من جرائد يومية وطنية و اللصق في لوحة الإعلانات الخاصة بالبلدية و المحافظة العقارية ويكون ذلك خلال 8 أيام من تاريخ الوثائق³ على أن يحدد المحضر كل 15 يوماً لمدة 4 أشهر كاملة، و السبب في ذلك هو تمكين الملاك وأصحاب الحقوق العينية من الحضور للمحافظة العقارية و تسلم حسب الإحالة إما الدفتر العقاري أو شهادة التقييم العقاري المؤقتة، كما يمكن شهر محضر الإيداع، للغير من تقديم أي وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات المسوحة. إن هذا الأمر استوجب فتح فهرساً متسلسلاً زمنياً لتسهيل تدوين التواريخ المشار إليها في الوثائق ومتابعتها كما يجب.

. وهذا الالتزام من طرف الإدارة والمتمثل في تحرير محضر الإيداع ونشره وقبل ذلك استنساخه في 4 نسخ، حيث ترسل الأولى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي أجري فيها المسح والثانية لمدير الفرع المحلي لمسح الأراضي والثالثة لمدير أملاك الدولة والرابعة يحتفظ بها في المحافظة العقارية، يقابله التزام آخر من طرف الملاك يتمثل في إيداع جدولاً وصفياً للعقار تسلمه الإدارة.

¹ - انظر: بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 133.

² - أنظر: طويبية أحسن، مرجع سابق، ص 46

³ - انظر: المادة 9 من المرسوم 63/76 السالف الذكر،

ثانيا : إيداع الجدول الخاص بالإجراءات الأول

لقد أوجبت المادة 13 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، على المعنيين أن يودعوا لزوما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولا محررا على نسختين .

إن هذا الجدول الذي تسلمه الإدارة طبقا للمادة 10 من المرسوم 63/76 يتم تحريره على نسختين خلال شهرين من يوم إيداع وثائق المسح ، ويتم إعداداه من قبل موثق إذا كانت الملكية تابعة للدولة أو الجماعات المحلية ، ويحرره كتاب الضبط إن كانت هذه الحقوق محل أحكام جديدة ، كما يمكن إعداد هذا الجدول بمساعدة مصالح المحافظة العقارية عند تقدم المالك المعني لطلب الوثائق المتعلقة بحقوقه في العقارات التي يطالب بملكيتها ، على أن يتم التأشير على هذا الجدول من طرف محرره بعد ضبطه وملئه بمجموعة من المعلومات كالوصف الدقيق للعقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي ، وهوية وأهلية أصحاب الحقوق من اسم وتاريخ ميلاد ومهنة وموطن الأعباء المقلدة بها هذه العقارات .

إن إلزام الملاك بإيداع هذا الجدول مرفقا بالسندات والعقود التي تبين أصل الملكية يجعل سير الإجراءات صعبا وعسيرا ، لأنه يقف كحجرة عثرة أمام المعنيين ، لما يسببه لهم من تحمل أعباء جديدة ، هم في عنها هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن المعلومات التي توضع في الجدول عموما موجودة ومدونة في وثائق مسح الأراضي والمحافظة .

الفرع الثاني : التقييم العقاري

بعد انتهاء لجان مسح الأراضي من إتمام عملية المسح على مستوى إقليم كل بلدية، تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية لقاء محضر يحرره المحافظ العقاري، يكون محل إشهار واسع لمدة أربعة أشهر قصد تمكين المالكين و ذوي الحقوق العينية العقارية بتقديم أدلة تفيد حقوقهم على العقارات موضوع المسح.

ينص المرسوم رقم 63-76 يتضمن تأسيس السجل العقاري، ثلاث حالات في عملية تقييم الأراضي الممسوحة في السجل العقاري وهي كما يلي:

أولا: التقييم النهائي

في حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل تقييم نهائي، ثم سلم عند التقييم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة. الولاية. البلدية. أو المؤسسات العمومية الأخرى). وفي حالة الشيعاء، يعد دفتر واحد يحتفظ به المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشيعاء فيما بينهم لتعيين

وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية و الاحتفاظ به، كما ينقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء بمناسبة هذا التقييم، إجبارياً، في السجل العقاري قيود الامتياز، الرهون وحقوق التخصيص الغير المشطب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها.

بد يعتبر التقييم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها سندات كالأحكام القضائية المثبتة لحقوق الملكية العقارية أو عقود مقبولة قانوناً كالعقود غير المتنازع فيها والتي تبين بدقة بيانات العقار.¹

ثانياً: التقييم المؤقت

يكون التقييم مؤقتاً في حالتين:

1- التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر

يعتبر التقييم مؤقتاً لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس مالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة هادئة مستمرة، أي عندما تشير المعلومات المبينة في الوثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب، يتم تقييم العقار المعني لمدة أربعة أشهر.

هذا وحتى يتسنى للأشخاص الذين لهم مصلحة ولم يحضروا لعملية مسح الأراضي المطالبة بهذه الحقوق فإنه طبقاً لأحكام المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، بات من الضروري القيام بالتقييم النهائي بعد مرور مدة أربعة أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية.²

2- التقييم المؤقت لمدة سنتين

قد تطرح أثناء عملية المسح وتحديدًا أثناء مباشرة عمليات التقييم المؤقت للعقارات الممسوحة عدم وجود بيانات كافية و مرجعية تحقق الحق الظاهر يتمسك بالحيازة الطويلة الموروثة أبا عن جد، ولكن هذه الحيازة لا تبررها أي مستندات شرعية أو تقنية لدى المصالح المختصة بمسح الأراضي.

إذن عند غياب سند كافي و عندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري يتم تقييم العقار مؤقتاً لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح.³

بعد هذه المدة يصبح التقييم نهائي إلا إذا ظهرت، خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العار وملكيته، كما يعلن هذا الإجراء المتعلق بالتقييم المؤقت بجميع وسائل النشر

¹ - انظر الفقرة 2-2-2 من التعليم رقم 16، كمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري، المرجع السابق

² - انظر الفقرة 2-2-3، من التعليم رقم 16، متعلقة بالسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري، المرجع السابق.

³ - انظر ملحق رقم 34 و 38.

ويطبق التقييم لمدة سنتين لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الشاغرة التي لا يجوز أحد ملك يعرف لها مالك، ففي حالة عدم مطالبة ملكية العقار المسوح، يتم التقييم المؤقت لفائدة الدولة لمدة سنتين تنتهي بالتقييم النهائي لفائدتها¹، لكن المادة 67 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية 2015²، عدلت هذا الإجراء حيث يرقم كل عقار لم يطالب به صاحبه خلال عملية مسح الأراضي ترقيميا نهائيا باسم الدولة، حيث تنص: تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مادة 23 مكرر، تحرر كما يأتي:

المادة 23 مكرر: يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيميا نهائيا باسم الدولة.

في حالة احتياج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشر(15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة و التدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري و المحافظة العقارية وأملاك الدولة و مسح الأراضي و الفلاحة و الشؤون الدينية والأوقاف و البلدية، بتقييم الملك المطالب به باسم مالكة³.

خلال التقييم المؤقت، لا يمكن أن يمنح الدفتر العقاري للمعنيين كونه يعد سند ملكية لا يسلم إلا للشخص الذي أعترف بأحقية في الملكية، غير أن وقائع قانونية قد تظهر أثناء مدة التقييم لا تدع شك في أحقية ملكية الشخص المعني في العقار، في هذه الحالة، فإن المحافظ العقاري ملزم دون الانتظار، بتنفيذ التقييم النهائي للعقار المعني و تسليم الدفتر العقاري للمالك المعترف به.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن شهادة التقييم خلال مدة صلاحيتها تخول لصاحبها جميع حقوق الملكية ما عدا حق التصرف وعليه يجوز للمعني الحصول على قرض بنكي في إطار البناء أو الإستثمار و يقيد العقار بتأمين عيني (رهن قانوني أو إمتياز)، كما يمكنه تقديم الملف للحصول على رخصة.(168)

¹ - انظر الفقرة 2-2-5، المرجع نفسه

² - قانون رقم 14-10، مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر.ج، عدد 78. صادر في 31 ديسمبر 2015

³ - قانون رقم 14-10، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، المرجع السابق

المطلب الثالث : الإحتجاجات الناشئة عن عمليتي التقييم

إن التقييمات المشار إليها في الفرع السابق سواء كانت مؤقتة أو نهائية قد تثير جملة من الإحتجاجات وهذا شئ طبيعي بالنظر إلى عدة إعتبارات منها إمكانية الوقوع في الخطأ من قبل المساحين. أو إحساس الأفراد بأن حقوقهم قد هضمت نتيجة التعلق الشديد بالعقار

الفرع الأول : الإحتجاجات على التقييم المؤقت

بموجب أحكام المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم يجب على الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا إعتراضهم كتابيا إلى كل من الحافظ العقاري والطرف الخصم.

المعني أن يقيد الإحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض بمحافظة العقارية ويكون ذلك بواسطة رسالة موصى عليها إلى المحافظة العقارية الذي يولي أهمية بالغة للآجال قبول الإعتراضات . في حالة ما أثرت الإعتراضات في آجال قانونية قبل أن يصبح التقييم نهائيا فللمحافظ العقاري أن يجمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة الصلح وتدرج نتائج هذه المحاولة في محضر المصالحة إذا كانت محاولة الصلح ناجحة واتفق الأطراف على أن الوقائع المثارة تعكس فعلا الوضع القانوني للعقارات المعنية بالتقييم فإن تراضيههم واتفقواهم المدرجة في المحضر تصبح لها قوة الإلزام الخاص على ان يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من إي عيب .¹

عندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتواه في وثائق المسح على الحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح مسح الأراضي .

أما إذا كانت محاولة الصلح فاشلة أي في حالة ما إذا كانت محاولة المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى يجرر الحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف أن للطرف المدعى مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من الحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية وتبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة الملزم يتعلق عملية التقييم الى غاية صدور حكم او قرار قضائي نهائي حائز قوة الشئ المقضي فيه علما انه إذا لم يتلقى الحافظ العقاري خلال مدة ستة أشهر إي تبليغ لعريضة لرفع دعوى قضائية عليه إتمام تقييم العقار في السجل العقاري .

¹ - قانون رقم 14-10، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، المرجع السابق

الفرع الثاني : الإحتجاجات على الترقيم النهائي

يعتبر الترقيم نهائيا إذا كان مالك يجوز على سندا أو عقد مقبول طبقا لتشريع أو عند إنتهاء أجال الترقيم الوقت والمحدد بأربعة أشهر أو سنتين ويسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمعني وهنا يجب على أي شخص يرغب في الطعن في قرار الترقيم النهائي اللجوء إلى القضاء.

تنص المادة 12 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكةا سندات وعقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية." يتضح من خلال هذه المادة أنه في حالة ما إذا كان السند القانوني للملكية ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون موضوع ترقيم نهائي.¹

يسلم المحافظ العقاري عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم، سواء كان هؤلاء أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية² (الدولة، الولاية، البلدية أو المؤسسات العمومية الأخرى).

كما يجوز للملاك على الشيوخ الاتفاق بتعيين وكيل عنهم بموجب وكالة من أجل سحب الدفتر العقاري والاحتفاظ به³، ويشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري.

¹ - بوصبيح صالح مسعودة إجراءات عملية المسح العقاري وأثره على نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، 2015، ص.42.

² - بلول حنيفة، شعبي فطيمة، نظام السجل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، ص.53.

³ - قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011، ص.125. 66
عمر حمدي باشا، زروقي ليلي، مرجع سابق، ص.351

خاتمة



لقد سعت الدولة الجزائرية جاهدة منذ إستفجاع السيادة الوطنية لتطهير الملكية العقارية وضبط آليات تحديدها وإثباتها فأصدرت بموجب ذلك عدة نصوص قانونية وتنظيمية كلها تسعى لإنجاح عملية المسح العقاري لما لهذه العملية أهمية بالغة لتحديد الملكية العقارية تحديدا دقيقا فهي تعتبر عملية فنية لا يمكن إنجازها إلا بتدخل مختصين تقنيين وخبراء بالغين ويعتمد فيها على وسائل تقنية متطورة وأجهزة قياس وطائر لتطوير الجوي وغيرها من الوسائل، كما أن هذه العملية تتطلب أموال باهضة مما دفع الجزائر إلى إقتراض من الصندوق التقدي الدولي سنة 1992 لمسح كل شامل جزائري في مدة 15 سنة .

وقد توصلنا من خلال دراستنا هذه إلى عدة نتائج نذكر منها ما يلي :

- إن عملية المسح العقاري تعتبر وسيلة وطريقة مهمة لتحديد طبيعة العقار وتمكين صاحبه من سند الملكية وبالتالي يكون له الحق في التصرف في عقاره بكل حرية .
- إن عملية المسح العقاري ستمكن من تحديد وضعية الملكيات العقارية الخاصة والعامة وبالتالي المعرفة الدقيقة للعقار على مستوى البلاد .
- تساعد عملية المسح العقاري على التحكم في المعطيات الصحيحة لدراسة وإقامة مشاريع تنموية مختلفة. من الناحية الفنية يقوم أعوان المسح العقاري بتحديد الملكية العقارية وتحديد مساحة كل قطعة وضبطها بشكل دقيق قصد إعداد مخطط وحافطة عقارية لكل بلدية مما يساعد على تنظيم إقليم الدولة ووضع سياسة لتهيئة ومن الناحية القانونية فإن عملية المسح تساعد على وضع بطاقة هوية للعقار حيث يتم التعرف على مالكة والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم وبذلك فان عملية المسح العقاري مزدوجة فهي فنية وقانونية.
- إن المشرع الجزائري تطرق إلى نوعين من المسح العقاري وهما المسح العام للأراضي والمسح الغابي من خلال الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية ، إن الدولة قد جندت عدة هيئات إدارية والمتمثلة في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح الأراضي التي يترأسها قاضي معين خصيصا لذلك وصول الأي المحافظة العقارية التي تعمل على شهر الوثائق المسحية وتسليم الدفتر العقاري الذي يعبر أقوى سند ملكية للعقار الممسوح .

كما جندت الدولة عدة أعوان للقيام بعملية المسح سواء الفنيين والتقنيين أو رؤساء المجالس الشعبية المنتخبة وغيرهم من أعضاء لجنة المسح لإنجاح هذه العملية، وبذلك فهي تخصص أموالاً من الخزينة العامة لذلك تتم عملية المسح العقاري عبر 03 مراحل طبقاً للمرسوم رقم 76-62 إنطلاقاً من مرحلة التحضيرية ثم المرحلة الميدانية ثم مرحلة ما بعد المسح والتي فيها يتم تنفيذ ومتابعة إتمام عملية المسح بإيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية وهي ما يعرف كذلك بالإجراءات الختامية.

وبالرغم من الجهود المبذولة من طرف الدولة في مجال المسح العقاري لاتزال الكثير من العراقيل تواجه هذه العملية ومنها قلة التحفيزات بالنسبة لأعوان المسح العقاري وسبب ذلك يعود لتكفل الدولة بنفقات العملية. عدم وجود تنسيق بين الجهات الفاعلة في المجال العقاري ومنها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والمحافظة العقارية.

عدم إستجابة الملاك لإستدعاء الحضور أثناء عملية المسح العقاري وذلك نظراً لجهلهم بأهمية العملية المسحية أو إعتقادهم بأن عملية المسح سينجر عنها ضرائب على عاتقهم، كما أن الظروف الأمنية التي مرت بها البلاد خصوصاً الشرية السوداء جعلت الكثير من الملاك يهجرون أراضيهم خوفاً على حياتهم. إضافة إلى ذلك وجود صعوبة في إجتماع لجنة المسح بسبب كثرة أعضائها وكثرة إشغالاتهم في مناصبهم الأصلية.

نقص الإعلام للمواطنين عن افتتاح عملية المسح العقاري

صعوبة التنقل والمسح في المناطق الوعرة والجبلية والغابية نظراً لإنعدام الطرق والمسالك وأكبر عائق يواجه عملية المسح العقاري هو النزاعات بين الأفراد على الحدود غير الواضحة وكثرة ذوي الحقوق مما يعرقل السير الحسن لهذه العملية .

لهذا فإننا نقترح مايلي :

القيام بالتحسيس والتوعية بمختلف الوسائل الإعلامية الممكنة لتنوير الرأي العام بأهمية عملية المسح العقاري تقديم تحفيزات مادية ومالية لصالح الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري استخدام التقنيات التكنولوجية الحديثة في عملية المسح العقاري كالإستعانة بالأقمار الإصطناعية ورقمنة وثائق المسح العقاري.

تشكيل هيئة إدارية موحدة تشرف على عملية المسح العقاري والشهر العقاري في نفس الوقت خصوصا أن كلتا العمليتين تحت إشراف وزارة المالية.

وأخيرا عملية المسح العقاري عملية صعبة وشاقة لكنها ضرورية لتثبيت الملكية العقارية

قائمة المصادر والمراجع



قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا : النصوص القانونية والتنظيمية

أ- القوانين

1. القانون رقم 07-12، المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، (الجريدة الرسمية، العدد 82، الصادرة في 31 ديسمبر 2007).
2. القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المعدل والمتمم للأمر رقم 66-154 المؤرخ في 8 يونيو 1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008).
3. القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، (الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008).

ب - الأوامر:

1. الأمر رقم 70_91، المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن تنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 107، المؤرخة في 25 ديسمبر 1970).
2. الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، (الجريدة الرسمية، العدد 97، المؤرخة سنة 1971).
3. الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسه بيس السجل العقاري، (الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975).
4. الأمر رقم 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري، (الجريدة الرسمية، العدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر 1995).

ج - المراسيم:

1. المرسوم رقم 73-32، المؤرخ في 05 نوفمبر 1973، المتعلق بإثبات الملكية العقارية الحامية، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة سنة 1973).
2. المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المؤرخ في 03 / 03 / 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراشي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 04 / 13 / 1976).

قائمة المصادر والمراجع

3. المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، (الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976).
4. المرسوم التنفيذي رقم 84-400، المؤرخ في 12/12/1984، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 7662 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، (الجريدة الرسمية، العدد 71، المؤرخة في 12/12/1984).

د- المذكرات

1. عمر تيمجندين: دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، "غير منشورة"، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2013/2014. 18/ فاطمة الزهراء دريلو: المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة، الجزائر، 2009.
2. صليحة رحال: الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، "غير منشورة"، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج- البويرة، الجزائر، 2013.
3. ريم مراحي: دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، الجزائر، 2007. 21/ رفيقة صرادوني: ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، الجزائر، 2013.
4. خديجة حميداتو: منازعات الدفتر العقاري، مذكرة ماستر أكاديمي، "غير منشورة"، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مباح - ورقلة، الجزائر، 2013.

ثانيا الكتب

أ- الكتب العامة:

1. حمدي باشا عمر: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 2013.
2. ليلي زروقي: التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، الجزائر، 2000.
3. مجيد خلفوني: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2011.
4. محمود عبد العزيز: آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الطبعة الثانية، الجزائر، 2010.

ب - الكتب المتخصصة:

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

ثالثا المدخلات المقالات

أ- المقالات :

1. أحمد ضيف: الدفتر العقاري كسند الإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 06، جامعة غرداية، الجزائر، 2009.
2. جميلة فسيح: المسح العقاري والآليات الموازية للتطهير العقاري، مجلة الفقه والقانون، العدد 25 نوفمبر 2014، المملكة المغربية.
3. عمار بوضياف: المسح العقاري واشكالاته القانونية، مجلة دراسات قانونية، العدد 13، كلية الحقوق، جامعة صفاقس، تونس، 2006.
4. فهيمة قسوري: شهر الدعوى والأحكام القضائية العقارية، مجلة المنتدى القانوني، العدد 07، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، أبريل 2010.

ب- المدخلات

1. الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، بتاريخ 27-28 أبريل 2011، كلية الحقوق جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، الجزائر.
2. الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة في التشريع الجزائري يومي: 25-26 سبتمبر 2013 كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قلمة.

الملاحق



الملحق رقم 01

الاستدعاء بواسطة إشعارات برسالة من نوع T3

الملحق رقم 02

بطاقة عقارية نموذج T7

الملحق رقم 03

بطاقات عقارية نموذج T5 للمالكين الخاضعين للتحقيق

الملحق رقم 04

نموذج T4 لمجموعات الملكية المثبتة حدودها

الملحق رقم 05

نموذج T8 للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة

الملحق رقم 06

بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج T9

الملحق رقم 07

بطاقة طلب معلومات

الملحق رقم 08

تأسيس السجل العقاري

الملحق رقم 01

الاستدعاء بواسطة إشعارات برسالة من نوع T3

جمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 بلدية :
 تاريخ :
 رقم المجلس البلدي الشخصي :
 الموضوع : تسليم مسج الأراضي
 المسام :
 في حد : (1)

لتشرف يا علامتكم انه في إطار عمليات تسليم مسج الأراضي القادم للناس حاليا الامر رقم 74/75
 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، لتعريف و التمتع يا المرسوم التنفيذي
 رقم 134/02 المؤرخ في 07/04/1992، لتعريف و التمتع يا المرسوم التنفيذي رقم 93 - 93 المؤرخ في 19/05/1993،
 سينتقل لتدني مسج الأراضي العين من طرفنا إلى عين السكان يوم
 من الساعة
 للشروع في عمليات تبيت حقوق الملكية و تهيئة الأراضي
 المتكئة في (2)

يتم اجراء هذه العمليات و هوذا يمتنع السكان و ذوي الحقوق لشئنا و المصوبين للملك المحلي
 بالقر أو بحضور من بنوب عليهم و عليه الفرجو عنكم لتصور شخصيا أو بواسطة وكيلكم عند اجراء العمل
 تدني مسج الأراضي حتى يمكن لكم

- 1) ان تقدموا له الرسوم و الخرافط و بكل ما يمكنكم من الوثائق الاخرى التي قد تكون في
 حوزتكم و التي تمكنه على اجراء هذه العمليات.
- 2) و ان تمطوا له جميع الوثائق اللازمة و ان تثبتوا له حقوقكم.

و نافذ، خصوصا لتتاهلكم إلى ضرورة حضوركم شخصيا أو بواسطة من بنوب عنكم في المكان
 و التاريخ التالي

رئيس المجلس الشعبي
 البلدي

(1) ان هذه العملية يجب ان يرسل إلى السكان و ذوي الحقوق لشئنا للقر و المصوبين للمنطقة المعنية يا القرار
 (2) هذه العملية تدني بالقر تدني به كغيره

الملحق رقم 02
بطاقة عقارية نموذج T7

إستبداد التسجيل
 ETABLISSEMENT DU CADASTRE GÉNÉRAL
 دائرة التسجيل العقاري
 FICHE D'IMMUEBILITÉ FONCIÈRE
 رقم القسم: [] رقم القطاع: []

Wilaya : [] ولاية
 Commune : [] بلدية
 Lieu-dit : [] المكان للمعوم
 Nom de l'immeuble : [] اسم العقار
 Numéro de section : [] رقم القسم

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

Numéro de plan de propriété : [] رقم خطة الملكية
 Numéro de compte : [] رقم الحساب

Provisoire : مؤقت
 Définitif : نهائي

المعلومات القانونية وأصل الملكية
 I - NATURE JURIDIQUE et ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

نظام الملكية القانونية المعمول به في بلديات الجزائر
 NATURE JURIDIQUE ACROBOLLE ET RÉFÉRENCES CADASTRALES DE TOPOGRAPHIQUES

ملك أو ملكية خاصة BIEN MELK OU PROPRIÉTÉ PRIVÉE	فردى Individual	[]	مستأجر عائلاً Contesté	[]
	على أنواع En indivision	[]	غير مستأجر عائلاً Non Contesté	[]
الأماكن الوصفية BIEN DOMANIAL	الدولة Etat	[]	خاص Privé	[]
	ولاية Wilaya	[]	عام Public	[]
	بلدية Commune	[]		
ملكية وقف PROPRIÉTÉ WAKF	خاص Privée	[]		
	عام Publique	[]		

أصل الملكية
 II - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

تمت أو أقيمت الملكية طبقاً لأجزاء العقاري التي
 La propriété a été constatée ou constituée en vertu de la procédure foncière suivante (1) :

مسجلة Homologué [] غير مسجلة Non Homologué []

اسم الدور السابق أو أرض الواقع
 Nom de l'ex-Douar ou territoire de situation (2) : []

رقم المجموعة (في حالة عدم وجود لا سينتوس كمنوت)
 N° du groupe (lorsqu'il n'existe que le sénatus consulte) : []

طبيعة المجموعة
 Nature du groupe : Arch [] عرش
 Communal [] تابع لبلدية
 Domestial [] ملك لأملاك الدولة
 Domaine Public [] ملك عام
 Melk [] ملك

رقم التحقيق الجزئي
 Numéro de l'enquête partielle : []

رقم التحقيق العام
 ou Numéro de l'enquête d'ensemble : []

رقم التحقيق الجزئي N° de l'enquête partielle	رقم التحقيق العام N° de l'enquête d'ensemble	المستفيد (إسم و لقب) Bénéficiaire (nom et prénom)

1 - Arrêté du 22 Mars 1927 - Règlement portant sur les 1907 et 1908
 2 - Arrêté du 22 Mars 1927 - Arrêté (concernant l'acte de constatation - constatation foncière)
 et passage dans le MURBA et SAMRI - Arrêté
 3 - Arrêté du 22 Mars 1927 - Arrêté (concernant l'acte de constatation - constatation foncière)
 et passage dans le MURBA et SAMRI - Arrêté

2- MODALITES AUQUELLES L'ACQUISITION OU DE POSSESSION

المصادر المسندة		المصادر المسندة	
FACTS POSSESSOIRES INVOCUES		FACTS POSSESSOIRES INVOCUES	
الإكتساب	<input type="checkbox"/>	التركة	<input type="checkbox"/>
Acquisition	<input type="checkbox"/>	Héritage	<input type="checkbox"/>
إتباع	<input type="checkbox"/>	أوصيا	<input type="checkbox"/>
Attribution	<input type="checkbox"/>	Legs	<input type="checkbox"/>
إنتقال حق	<input type="checkbox"/>	الإقامة	<input type="checkbox"/>
Dévolution	<input type="checkbox"/>	Nationalisation	<input type="checkbox"/>
تهبئة	<input type="checkbox"/>	التميز بدون سند	<input type="checkbox"/>
Donation	<input type="checkbox"/>	Possession sans titre	<input type="checkbox"/>
التبادل	<input type="checkbox"/>	التدابير المكتسبة	<input type="checkbox"/>
Echange	<input type="checkbox"/>	Prescription acquisitive	<input type="checkbox"/>
نزع الملكية	<input type="checkbox"/>	أخرى	<input type="checkbox"/>
Expropriation	<input type="checkbox"/>	Autres	<input type="checkbox"/>

2- LA PROPRIÉTÉ EST TITRÉE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL (S)

مميزات السند (أو السندات)

CARACTERISTIQUES DU (OU DES) TITRE (S)

التعيين	نوع السند	أخرى (أو Titre) (في حالة التبادل أو التبرع)	اسم و التسمية (أو Raison Sociale) من المالك (أو السندات)
Désignation	Nature (4)	Autre (ou Titre) (en cas de rachat ou de don)	Nom et Prénom (ou Raison Sociale) du (des) Propriétaire (s) dans le (s) titre (s)
نوع			
Nature (4)			
الهدف			
Objet (5)			
اسم المصنف			
Nom du rédacteur			
تاريخ التحرير			
Date de la rédaction			
نشر في			
Publié à			
بمكتب			
Au bureau de			
مجلد و ورق			
Volume de case			

2- LA PROPRIÉTÉ NON TITRÉE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL

تاريخ بداية التملك

Date du début de l'exercice de la possession : _____ et ou Date de décès du père : _____

اسم لقب و سند التملك الأصلي

Nom, Prénom et titre du propriétaire d'origine : _____

القول و شهادات

Dires et témoignages recueillis : _____

التعيين	التاريخ	الاسم و التسمية
Désignation	LES TÉMOINS	Donno-Acteurs
الاسم و لقب		
Nom et Prénom		
تاريخ و مكان الميلاد		
Date et lieu de Naissance		
رقم بطاقة التعريف الوطنية		
Numéro de C.N.I.		
صدرت في ... من طرف		
Délivré le ... Par		
الإحصاء		
Signature		

الملحق رقم 03

بطاقات عقارية نموذج T5 للمالكين الخاضعين للتحقيق

الملحق رقم 04

نموذج T4 لمجموعات الملكية المثبتة حدودها

جدول عام للمودرن الأرشيفية
TABLEAU GENERAL DES CODIFICATIONS

NATURE JURIDIQUE

BIEN WAKE PRIVE	ملك خاص	01	DOMAINE PUBLIC DE LA WILAYA	ملك عام لولاية	02
BIEN WAKE PUBLIC	ملك وفاق عام	03	DOMAINE PRIVE DE LA POUHINE	ملك خاص من البلدية	03
PROPRIETE INDIVIDUELLE	ملك مشترك على الفردية	04	DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE	ملك عام لبلدية	04
COMMUNITE EN INDIVISION	ملك مشترك على الفردية	05	PROPRIETE PRIVEE INDIVIDUELLE	ملكية خاصة الفردية	11
DOMAINE PRIVE DE L'ETAT	ملك خاص من الدولة	06	PROPRIETE PRIVEE EN INDIVISION	ملكية خاصة فردية	12
DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT	ملك خاص من الدولة	07	PROPRIETE PRIVEE EN SOCIETE	ملكية خاصة شركة	13
DOMAINE PRIVE DE LA WILAYA	ملك خاص من الولاية	08	PROPRIETE PRIVEE EN SOCIETE DIPLU	ملكية خاصة شركة	14
			AUTRE	أخرى	15

MODALITES D'ACQUISITION OU DE POUSSION

ACQUISITION	التسليم	01	ECHANGE	التبادل	09
AFFECTATION	التخصيص	02	ESTIMATION	التقييم	10
AFFECTATION PAR TITRE	التخصيص	03	ESTRATER	التقسيم	11
CONCESSION	التسليم	04	LABOR	التقسيم	12
EXPROPRIATION	التسليم	05	NATURALISATION	التقسيم	13
EXPROPRIATION	التسليم	06	PRESOMPTION SANS TITRE	التقسيم	14
EXPROPRIATION	التسليم	07	PRESOMPTION ACQUISITIVE	التقسيم	15
EXPROPRIATION	التسليم	08	AUTRE	أخرى	16

DROITS ET CHARGES

DROIT DE SUFRUCTANANCE COLLECTIF	حق الانتفاع الجماعي	01	DROIT D'USUFRUIT INDIVISUEL	حق الانتفاع الفردي	05
DROIT DE SUFRUCTANANCE INDIVISUEL	حق الانتفاع الفردي	02	DROIT D'USUFRUIT	حق الانتفاع	06
DROIT DE SERVITUDE RIVERAINES	حق الرقعة الجارية	03	DROIT D'USUFRUIT	حق الانتفاع	07
DROIT DE SERVITUDE COLLECTIVE	حق الرقعة الجماعية	04	DROIT D'USUFRUIT	حق الانتفاع	08
DROIT DE SERVITUDE INDIVISUEL	حق الرقعة الفردي	05	DROIT DE LA CAUSE	حق السببية	09
DROIT DE SERVITUDE COLLECTIVE	حق الرقعة الجماعية	06	DROIT DE PROPRIETE	حق الملكية	10
DROIT DE SERVITUDE INDIVISUEL	حق الرقعة الفردي	07	AUTRE	أخرى	11
DROIT DE SERVITUDE COLLECTIVE	حق الرقعة الجماعية	08			

NATURE D'OCCUPATION DU SOL

AGRICOLE	الزراعية	01	INDUSTRIEL OU STABLE	صناعي أو مستقر	14
BARRAGE D'IRRIGATION	سدود أو حواجز لري	02	SCULPTURE MONUMENTALE ET MISES (statues)	مجسمات أثرية ومواقع أثرية	15
CARRIERE OU MINES	مناجم حجارة أو مناجم	03	SERVICES	خدمات	16
CHATEAUX, MAISONNES OU SEBTE	قلاع ومنازل أو بيوت	04	SOL DE RASSEMBLE	أرض تجميع	17
CHATEAUX INDIVIDUELS	قلاع خاصة	05	TERRAIN DE SPORT	أرض رياضية	18
DROIT DE TRANSPORTATION OU BAO	حقوق النقل والتسليم أو بAO	06	TERRAIN AGRICOLE	أرض زراعية	19
FURET, MANOIR, BARRAGE	قلاع، منازل أو سدود	07	TERRAIN INDUSTRIEL (AUCUN)	أرض صناعية	20
HABITAT COLLECTIF	سكن جماعي	08	TERRAIN INDUSTRIEL	أرض صناعية	21
HABITAT INDIVIDUEL	سكن فردي	09	TERRAIN INDUSTRIEL	أرض صناعية	22
HAUTEUR (Sauf en cas de BARRAGE)	ارتفاع (إلا في حالة سدود)	10	TERRAIN INDUSTRIEL	أرض صناعية	23
HAUTEUR (Sauf en cas de BARRAGE)	ارتفاع (إلا في حالة سدود)	11	TERRAIN INDUSTRIEL	أرض صناعية	24
HAUTEUR (Sauf en cas de BARRAGE)	ارتفاع (إلا في حالة سدود)	12	TERRAIN INDUSTRIEL	أرض صناعية	25
HAUTEUR (Sauf en cas de BARRAGE)	ارتفاع (إلا في حالة سدود)	13	TERRAIN INDUSTRIEL	أرض صناعية	26
HAUTEUR (Sauf en cas de BARRAGE)	ارتفاع (إلا في حالة سدود)	14	TERRAIN INDUSTRIEL	أرض صناعية	27
HAUTEUR (Sauf en cas de BARRAGE)	ارتفاع (إلا في حالة سدود)	15	TERRAIN INDUSTRIEL	أرض صناعية	28
HAUTEUR (Sauf en cas de BARRAGE)	ارتفاع (إلا في حالة سدود)	16	TERRAIN INDUSTRIEL	أرض صناعية	29
HAUTEUR (Sauf en cas de BARRAGE)	ارتفاع (إلا في حالة سدود)	17	TERRAIN INDUSTRIEL	أرض صناعية	30

NOTA : La codification comprise entre 30 et 40 sera réservée aux variétés de palmiers. ملاحظة : التخصيص الرموز الأرشيفية للتمثلة بين 30 و 40 لأصناف نخيل.

Mode d'utilisation

EXPLOITATION AGRICOLE DIRECTE (Sauf)	استغلال زراعي مباشر (سوا)	01	LOCAUX COMMERCIAUX	مخازن تجارية	11
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (Sauf)	استغلال زراعي غير مباشر (سوا)	02	LOCAUX DE SANTE	مخازن صحية	12
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (Sauf)	استغلال زراعي غير مباشر (سوا)	03	LOCAUX DE CULTURE	مخازن ثقافية	13
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (Sauf)	استغلال زراعي غير مباشر (سوا)	04	LOCAUX INDUSTRIELS	مخازن صناعية	14
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (Sauf)	استغلال زراعي غير مباشر (سوا)	05	LOCAUX INDUSTRIELS	مخازن صناعية	15
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (Sauf)	استغلال زراعي غير مباشر (سوا)	06	LOCAUX INDUSTRIELS	مخازن صناعية	16
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (Sauf)	استغلال زراعي غير مباشر (سوا)	07	LOCAUX INDUSTRIELS	مخازن صناعية	17
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (Sauf)	استغلال زراعي غير مباشر (سوا)	08	LOCAUX INDUSTRIELS	مخازن صناعية	18
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (Sauf)	استغلال زراعي غير مباشر (سوا)	09	LOCAUX INDUSTRIELS	مخازن صناعية	19
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (Sauf)	استغلال زراعي غير مباشر (سوا)	10	LOCAUX INDUSTRIELS	مخازن صناعية	20
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (Sauf)	استغلال زراعي غير مباشر (سوا)	11	LOCAUX INDUSTRIELS	مخازن صناعية	21
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (Sauf)	استغلال زراعي غير مباشر (سوا)	12	LOCAUX INDUSTRIELS	مخازن صناعية	22

OBJET SUPPLEMENTAIRE

BOUQUET	تاج	01	REHES	رأس	07
CHERMIER OU SERTIER D'EXPLOITATION	مخزن أو سرتير لانتاج	02	REHES	رأس	08
CONFESTION	مخزن	03	REHES	رأس	09
HANGAR	مخزن	04	REHES	رأس	10
KOUBA OU HANGAR	مخزن أو حوزة	05	REHES	رأس	11
OUVRAJE D'IRRIGATION	مخزن وفاق	06	REHES	رأس	12

NATURE DU SOL

ALLUVION	الغرين	01	MARSAIRE	مخزن	04
ARGILE	الطين	02	AUTRE	أخرى	05
SABLEUX	الرملي	03	AUTRE	أخرى	06

الملحق رقم 05

نموذج T8 للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة

الملحق رقم 06

بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج T9

الملحق رقم 07

بطاقة طلب معلومات موجزة
من إدارة الأملاك الوطنية

إدارة الأملاك الوطنية

	طابع المكتب	عدد 1 م ع مسكور	
إطار مخصص للمحافظ	سعر خدمات عدد جدول سلم في		
طلب عدد وضع في إجراء حجم	نج		
توصية هامة			مراجع الطالب
طلب معلومات موجزة (1)			
على (1) إجراء خارج عن (1)			
أنا المعطي أسفلة (2) الساكن بـ (3)			
أطلب مستخرجا (4) <input type="checkbox"/> من الحجرات الغير الباطلة ولا المشطية (5) <input type="checkbox"/> من تسجيلات الإمتيازات و رهون المسققة (5) <input type="checkbox"/> من الوثائق المسجلة أو المشهورة (بمعاذ التسجيلات و الحجرات و التاشيرات بالهاتش) التي لها أثر اكتسابي للأشخاص النافسي، عنها المعلومات المطلوبة (1) <input type="checkbox"/> من تاشيرات الأحكام المعلنة الفسخ و الإبطال و التقضي الحاصلة قبل أول مارس 1961 و الصادرة أو المشهورة منذ (6) إلى (7) إلى تاريخ هذا الطلب النافسي، عن الأشخاص و المقارنات المبينة ظهر هذا الطلب باستثناء - التسجيل أو الإشهار المطلوب معاً (8) (1) الرسوم و الأحكام المذكورة في القائمة أو الوثيقة الموضوعة مع هذا الطلب (8) (1) - الإجراءات الآتية: (9)			
معلومات أخرى مطلوبة			
طلب غير قانوني وضع مرفوض <input type="checkbox"/> عدم استعمال الآلة الراقنة <input type="checkbox"/> عدم إقامة نسخة ثانية <input type="checkbox"/> بيان غير كامل للأطراف <input type="checkbox"/> بيان غير كامل للمقارنات <input type="checkbox"/> عدم الدفع على الحساب المحافظ	أدع مبلغاً قدره نج و أتعهد بأداء ما بقي من المصاريف عند الإقتضاء بعد تسليم المعلومات في إمضاء الطالب :		
			(1) يطلب عند الإقتضاء. (2) اسم لقب مهنة الطالب (3) العنوان الكامل (4) إنذار الطالب الناجم عن تفتة كاملة للوثائق يلزم أن يكون كلمة "مستخرج بـ تفتة". (5) مع علامة على التبريمات المعنية (6) 7 تسليم المعلومات (أ) في ظرف خمسين سنة التالية للطلب عندما تنمي المقارنات و الحقوق المعنية الثابتة والداخلية في اختصاصات محافظة قديمة سابقة لأول مارس 1961 (ب) وبعد فاتح مارس 1961 و في حالة ماتت المقارنات أو حقوق معينة ثابتة تابعة للمكتب حديث غير مجهز بوثائق قديمة يسند عدده أول مارس 1961 (6) و في هذه الحالة يلتزم الطالب عند الإقتضاء من المحافظة الأصلية تسليم المعلومات الصحفية على المادة السابقة لأول مارس 1961 . يقع حينئذ 1- مارس 1961 بـ (7) (8) في حالة طلب المعلومات على الإجراء وحده. (9) بين نوعها (تسجيل حجز - إشهار - تاريخ - حجم وعدد).

شهادة للمحافظ

إن المحافظ القطري المسمى أسلفه بإحدى أن لا يوجد أي إجراء آخر في واقعته ما عدا الإجراءات المذكورة أسلفه والتي سلم من أجلها مستخرجاً طيه (هـ).

معلومات أخرى	إجراءات			
	حقوق مسجلة أو مشهورة	عدد	تاريخ	نوع
	سنة المدين أو المصلحة القانونية			
	نوع			
	المصلحة			

مصادق على أسلفه كلمة في
المحافظ القطري
أرقام بطاقات

- (1) نوع تاريخ و اسم الأجراء
- (2) يدكر لزوماً فيما يخص الأخصائى الطبيعي و الاسم و الألقاب حسب ترتيب العائلة المدنية تاريخ و مكان مولده . تيسراً لسوية المحافظ عند وجود كل خطا أو عدم التفصيل و يحرص للمحافظ أن يرفض الطلبات التي لم تكن على تاريخ و مكان مولده الأخرى .
- (3) تيسراً لسوية المحافظ عند وجود أي خطأ في بيان المقاربات
- (4) الأيسم مستخرجاً ولا نسخة فيما يخص المقاربات المذكورة

بيان منصف المدين أو المصلحة القانونية (1) :

هوية الأخصائى الناتج، عنها المقوسات المطروحة (2)

..... 1°
 2°
 3°
 4°
 5°

بيان لسوية المقاربات (3)

قائمة	نوع ورق أو الأخصائى المجلدون	مراجعي الأرقام		بديسة
		مساحة	عدد	

تستعمل ورقة مساحة أو أكثر (أرقام مطبوعة مدهمجة) إذا كانت الجداول أملاء غير كافية
 يضمن عددها في داخل هذه الترتيبية.

الملحق رقم 08

تأسيس السجل العقار

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المسالية

ادارة شؤون املاك الدولة والشؤون العقارية

ولاية : _____

اطار مخصص للمحافظ

جدول تبين يوم _____

سجل تحت رقم _____

للمحافظة العقارية

تأسيس السجل العقارى

جدول خاص بالاجراء الأول لانهيار الحقوق العينية*

1- تتبعا لكلمة رقم 75 - 74 المؤرخ في 14 نوفمبر 1975 المتضمنة اعداد مسح الاراضى العام وتأسيس السجل العقارى والمرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مادتان 10 الى 18)

العنوان من السيد :

اللقب والاسم (2)

المزاد في

البن

السكان

المحرفة جيلة

التي يطلق باسمه الخاص واسم شركائه من الشياخ (2)

واسم ذرى الحقوق المتكويرين فيما بعد الوصي او الورثان عليهم (3)

ان تشير في السجل العقارى الحقوق العينية والامباء المذكورة في هذا الجدول والمفاسة بالمقارنات التي يملكها او يملكها المورثة في نطاق المحافظة العقارية

ويشهد المظني استغناء بدمه شرفه على صحة المعلومات السابق ذكرها في الجدول الحال المتضمن

صحيقات ويصرح ايضا انه ليس في علمه وجود اى حق عينى او عيسى او ذى آخر غير المصرح به اعلاه

ويوقع تأكيدا لهذا التصات والقرود والوثائق المثبتة والبالغ عدد ها _____ ويسلم له المحافظ العقارى توصيلا بذلك

اتصفا المظني به الامر *

تأشير السطة التي (4)

شاركت في تحرير الجدول

* يجب ان يوقع المظني هذا التصات والقرود والوثائق المثبتة والبالغ عدد ها _____ ويسلم له المحافظ العقارى توصيلا بذلك

4 - ان السطة هي السطة

5 - يمكن التمسك باسم الامر في بطلية مسطرة مولى لايتك عدولهم

الفهرس



الفهرس :

البسمة

تشكرات

الإهداء

أ..... مقدمة

الفصل الأول : الطبيعة القانونية للمسح العقاري

1..... المبحث الأول: ماهية المسح العقاري

1..... المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري

2..... الفرع الأول : تعريف المسح العقاري وخصائصه

6..... الفرع الثاني : أنواع المسح العقاري

7..... المطلب الثاني : أهداف وعوائق التي تواجه عملية المسح

7..... الفرع الأول : أهداف المسح العقاري

10..... الفرع الثاني :العوائق التي تواجه عملية المسح العقاري

12..... المبحث الثاني : الهيئات المكلفة بالمسح العقاري

12..... المطلب الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

13..... الفرع الأول : تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

13..... الفرع الثاني : تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومهامها

17..... المطلب الثاني: لجنة مسح الأراضي

17..... الفرع الأول: تشكيلة لجنة مسح الأراضي

18..... الفرع الثاني : اجتماع اللجنة ومهامها

الفصل الثاني: التطبيقات المسح العقاري

21..... المبحث الأول: المراحل التطبيقية للمسح العقاري

21..... المطلب الأول:مرحلة التحضيرية

21..... الفرع الأول: افتتاح عمليات المسح

22..... الفرع الثاني: عملية جمع الوثائق

25..... الفرع الثالث : تجزئة إقليم البلدية

26..... المطلب الثاني المرحلة الميدانية لعملية مسح الأراضي

27	الفرع الأول : عملية تعيين الحدود
28	الفرع الثاني :عملية التحقيق العقاري
29	المطلب الثالث مرحلة ما بعد المسح
29	الفرع الأول : إعداد وثائق مسحية
30	الفرع الثاني: إيداع وثائق مسحية
33	المبحث الثاني: تنفيذ عملية المسح العقاري
33	المطلب الأول: إنشاء السجل العقاري
33	الفرع الأول: ماهية السجل العقاري
35	الفرع الثاني: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية
38	الفرع الثالث: التأشير على مجموعة البطاقات العقارية
40	المطلب الثاني: ضبط السجل العقاري
40	الفرع الأول: تقديم وثائق المسح العقاري
42	الفرع الثاني : التقييم العقاري
45	المطلب الثالث : الإحتجاجات الناشئة عن عمليتي التقييم
45	الفرع الأول : الإحتجاجات على التقييم المؤقت
46	الفرع الثاني : الإحتجاجات على التقييم النهائي
47	خاتمة
77	الفهرس

الملاحق

54	الملحق رقم 01 الإستدعاء بواسطة الإشعارات برسالة من نوع T3
56	الملحق رقم 02 بطاقة العقارية نموذج T7
61	الملحق رقم 03 بطاقات العقارية نموذج T5 للمالكين الخاضعين للتحقيق
64	الملحق رقم 04 نموذج T4 للمجموعات الملكية المثبتة حدودها
67	الملحق رقم 05 نموذج T8 للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة
70	الملحق رقم 06 بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج T9
72	الملحق رقم 07 بطاقة طلب المعلومات
75	الملحق رقم 08 تأسيس السجل العقاري