



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي بتيسمسيلت

معهد العلوم القانونية و الإدارية  
قسم القانون الخاص

# منازعات المسح العقاري

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص : قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ

ربحي امحمد

رئيسا

مشرفا

مناقشا

إعداد الطالبة:

غاميد أمينة

بوراس محمد

ربحي امحمد

زعيتر محمد

السنة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## شكر و عرفان

إلى كل من علمني علما نافعا ولو حرفا, إلى كل من أنار لي الطريق إلى النجاح إلى من أرشدني وعلمني أتقدم بالشكر والعرفان الجزيل, لسعادة الدكتور ربحي أمحمد الذي أفادنا من علمه مما أعدنا في إعداد هذا المشروع وإخراجه بهذه الصورة التي اجتهدنا أن تكون بأفضل صورة قدر المستطاع...

والشكر أيضا إلى كل من يقرأ هذا البحث بغرض الإطلاع والاستفادة منه ومن ثم المقدرة على التحديث والتطوير والوصول إلى الأفضل بإذن الله والشكر الجزيل والامتنان الكبير إلى الأب الغالي والأم الغالية فهما اعز النعم التي انعم الله بها علينا فما كان لنا سندا وعونا لإعداد هذا البحث من خلال توفير الجو الملائم للدراسة والاستذكار.

ولابد لنا ونحن نخطو خطواتنا الأخيرة في الحياة الجامعية من وقفه نعود إلى الأعوام قضيناها في رحاب الجامعة مع أساتذتنا الكرام الذين قدموا لنا الكثير باذلين بذالك جهودا كبيرة في بناء جيل الغد لتبعث ألامه من جديد....

وقبل أن نمضي تقدم أسمى آيات الشكر و الامتنان والتقدير والمحبة إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة...

وإلى جميع أساتذتنا الأفاضل.. الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة.

# إهداء

بدأنا بأكثر من يد وقاسينا أكثر من هم وعانينا الكثير من  
الصعوبات وهانحن اليوم والحمد لله نطوي سهر الليالي وتعب  
الأيام وخلاصة مشوارنا بين دفتي هذا العمل المتواضع. إلى  
الينبوع الذي لا يمل العطاء إلى من حاكت سعادتي بخيوط  
منسوجة من قلبها إلى والدتي العزيزة. إلى من سعى وشقى لأنعم  
بالراحة والهناء الذي لم يبخل بشيء من أجل دفعي في طريق  
النجاح الذي علمني أن أرتقي سلم الحياة بحكمة وصبر إلى والذي  
العزير. إلى من حبهم يجري في عروقي ويلهج بذكرهم فؤادي  
إلى أخواتي وأخواني . إلى من سرنا سوياً و نحن نشق الطريق  
معاً نحو النجاح والإبداع إلى من تكاتفنا يداً بيد ونحن نقطف  
زهرة وتعلمنا إلى صديقاتي وزميلاتي. إلى من علمونا حروفاً من  
ذهب وكلمات من درر وعبارات من أسمى وأجلى عبارات في  
العلم إلى من صاغوا لنا علمهم حروفاً ومن فكرهم منارة تنير لنا  
سيرة العلم والنجاح إلى أساتذتنا الكرام.

غاميد أمينة

مقدمة

مقدمة :

إن للملكية العقارية بالغ الأهمية من الناحية الاقتصادية و السياسية لدورها الأساسي في التنمية كونها تؤثر و تتأثر بالتنظيم السائد في البلاد ، لذلك كان من الضروري تأسيسها على دعائم تبعث على الثقة و الاطمئنان ، ومن هنا ظهرت الحاجة إلى وسيلة تكفل علانية كافة التصرفات التي تتعلق بالملكية العقارية استقرارا لها و تدعيمها للانتماء العقاري ، حيث ظهر نظامين في الجزائر نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني الذي اعتمد عليه المشرع في إعداد مسح الأراضي العام ، بحيث يكتسي صبغة رسمية وشرعية لأنها تتم تحت إشراف لجنة تنشأ بموجب قرار ولائي تمارس مهامها قانونيا لتحقيق تأسيس السجل العقاري بقصد تطهير الملكية العقارية و التقليل من حد النزاع .

حيث وضع المشرع الجزائري قوانين بغرض تكوين رصيد عقاري للدولة يكون على حساب الملكية الخاصة منها الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

و نظرا لأهمية العقار في تحقيق النمو و الازدهار في المجتمع ، إلا أن المنازعات حوله تكثر وتتعدد، كما هو الحال في الجزائر التي خرجت من نظام الملكية الجماعية و دخلت نظام الملكية الفردية و هذا النظام أساسه المسح والذي بدوره لم يحرر عقود لهذه المساحات كونها شاسعة ولم يمس المسح لبعض المناطق، مما اضطر المشرع إلى إيجاد حلول لإثبات الملكية العقارية .

فكل هذا يتسبب في كثرة المنازعات العقارية و تعقيدها خاصة و أن قواعد الاختصاص في المنازعات العقارية يتنازع في الكثير منها القاضي الإداري مع القاضي العادي وهذا ما أدى بالمشرع الجزائري إلى إنشاء محاكم إدارية و أقسام عقارية على مستوى المحاكم، كما أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الصادر بتاريخ 2008/02/25 قام بتوزيع الاختصاص بين هاتين الجهتين ، و على هذا الأساس ركز المشرع الجزائري على عملية المسح العقاري على أنها من النصوص القانونية التي تنشأ عنها هذه النزاعات و هنا سعت الدولة الجزائرية جاهدة إلى إنجاز عملية تطهير الملكية العقارية و ضبطها لما لها من أهمية بالغة في تحديد هذه الملكية و هذا ما جاء به الأمر 74/75 المتضمن إعداد

مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسومان 62/76 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي و 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و هذا بتدخل تقنيين مختصين و خبراء لإنجاحها غير أن هذه الوسائل التي ركز عليها المشرع الجزائري في عملية المسح العقاري اعتمدت على مديرية مسح الأراضي في إنجازها بحيث تلعب دور هام في ذلك إضافة إلى لجانها الذين يسهرون عليها والتي تقوم على مجموعة من الأعمال لا بد من الاعتماد عليها ومن هذه الأعمال الإجراءات التحضيرية كمرحلة أولى لهذه العملية و تقوم على عملية جمع الوثائق وتصويرها تستعمل من أجل التعرف على الملكيات العمومية في كل إقليم بلدية، و تسلم هذه الوثائق إلى الوكالة الوطنية وبدورها تتم استكمال الأعمال الميدانية من أجل إعداد الوثائق المسحية و إيداعها لدى المحافظة العقارية بعد الانتهاء من عملية الترقيم و عملية المسح العقاري و عملية ترقيم العقارات بأسماء مالكيها، وما ينتج عنه من تطهير للملكية العقارية يسلم الدفتر العقاري الذي يعتبر بمثابة السند المثبت للملكية ووفقا للمرسوم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، وكذلك المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والذي يسلمه المحافظ العقاري عن طريق إجراءات يقوم بها من أجل الحفاظ على عدم الوقوع في نزاعات يكون طرفا فيها.

ولكن رغم كل الاحتياطات التي يقوم بها المحافظ العقاري إلا أنه يقع في نزاعات مع المواطن أو الإدارة حول هذه الملكية.

إن اختيار دراسة موضوع المسح العقاري و المنازعات التي تتعلق بهذه العملية كان لأسباب ذاتية و موضوعية، و ذلك نظرا لأهمية البحث. فبحكم أن عملية المسح العقاري عملية قانونية يقوم بها خبراء و تقنيون من أجل تحديد الملكية العقارية و اعتبارها أداة في إثبات الملكية العقارية اوجب معرفة الأساس القانوني لهذه العملية و المنازعات التي تنشئ عنها .

و بالرغم من الجهود التي تبذلها الدولة لإنجاح هذه العملية إلا أن هناك نزاعات و مشاكل تثور حول هذه العملية و تعرقها، وهذا ما أدى بالقضاء إلى التدخل في هذه القضايا من أجل الفصل فيها، بحيث تقوم مديرية مسح الأراضي بالصلح أولا لإرضاء الأطراف والتي تتشكل من لجنة تقوم بفحص هذه النزاعات قبل إدراجها إلى القضاء وتكون تحت

مدة معينة و محددة و إذا باءت بالفشل ما على هذه المديرية إلا رفع هذه القضايا المتنازع عنها إلى الجهات القضائية المختصة سواء كان القضاء الإداري كجهة مختصة أو القضاء العادي و هذه الأخطاء راجعة إلى مسؤولية المحافظ العقاري .

ومن الصعوبات التي اعترضت بحثنا هي قلة المراجع من مؤلفات أو رسائل تخرج ، وذلك بسبب أن عملية المسح لم تنتهي بعد مما يضيق مجال منازعات المسح العقاري وبالتالي لم يكن موضوع دراسات متعددة تفتح مجال معرفته و الاطلاع عليه .

لقد اتبعنا في دراستنا للموضوع لمعرفة عملية المسح العقاري و مراحل تطوره ، المنهج الوصفي في وصف الظاهرة و دراستها عن طريق جمع المعلومات الكافية عن المشكلة و إخضاعها للدراسة و التحليل

و الإشكالية التي تطرح هي :في ما تتمثل منازعات المسح العقاري و ما هي الجهات القضائية المختصة في حل النزاع ؟

للإجابة على هذه الإشكالية قسمنا بحثنا هذا إلى فصلين.

تناولنا في الفصل الأول :مفهوم المسح العقاري و تطوره التاريخي و أهميته

وفيه مبحثين :المبحث الأول :مفهوم المسح العام للأراضي

و في المبحث الثاني عالجتنا إجراءات عملية المسح العقاري و نظام السجل العقاري

أما الفصل الثاني: فقمنا بدراسة منازعات المسح العقاري وجهاته المختصة في حل النزاع

وقسمناه كذلك إلى مبحثين :المبحث الأول : المنازعات التي تثار أمام مديرية مسح

الأراضي

وفي المبحث الثاني: الجهات القضائية المختصة في حل النزاع

# الفصل الأول

## المسح العام للأراضي

## الفصل الأول: المسح العام للأراضي :

نظرا للأهمية القصوى لعملية مسح الأراضي في إنجاح السياسة العقارية ، كونها عملية ضخمة تتطلب وسائل مادية و بشرية كبيرة، تبنى المشرع الجزائري في إطار إعادة تنظيم الملكية العقارية واستقرارها و تطورها، سياسة عقارية حديثة ، و ذلك من خلال إصداره لجملة من النصوص القانونية المتكاملة، هدفه منها التحكم وضبط المعاملات العقارية و الحقوق الواردة على العقار و أهمها الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/2 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

و يقوم بهذه العملية الوالي الذي يحدد تاريخ افتتاح عملية المسح و الذي بدوره ينشئ لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية و بعدها تباشر عملية المسح و هي بدورها عملية تقنية وهذه العملية بدورها تقوم بمجموعة من الأعمال الميدانية و التقنية قصد جرد الممتلكات العقارية و ذلك لتطهير الملكية العقارية .

و نظرا لهذه العملية التي تقوم بالإحصاء الشامل للممتلكات العقارية سنتناول في (المبحث الأول) مفهوم المسح العام للأراضي، و إجراءات المسح العقاري و نظام السجل العقاري في (المبحث الثاني) .

## المبحث الأول : مفهوم المسح العام للأراضي :

إن ترسيخ المشرع العقاري على قواعد دقيقة، يتطلب إتباع نظام عقاري عصري له ركائز مادية و بشرية يتمثل في مسح الأراضي العام، والذي يعتبر عملية و وسيلة ذات منفعة أكيدة و ضرورية لتحسين و توضيح الوضعية العقارية ، حيث سنتناول تعريف المسح العقاري و نشأته (مطلب أول) ثم أهداف المسح العقاري (مطلب ثاني) والهيئات المكلفة بعملية المسح العقاري (مطلب ثالث).

## المطلب الأول: تعريف المسح العقاري و نشأته:

تعتبر عملية المسح العقاري أحسن وسيلة لوصف و تحديد الأملاك العقارية، لما تتضمنه من معلومات خاصة بالعقار تهدف إلى استقرار المعاملات العقارية، حيث سنتطرق إلى تعريف المسح العقاري (فرع أول) ونشأته (فرع ثاني) ثم خصائصه ( فرع ثالث).

## الفرع الأول: تعريف المسح العقاري:

قبل أن نتطرق إلى تعريف المسح العقاري في القانون سوف نتطرق إلى الأساس القانوني (أولاً)، ثم التعريف الاصطلاحي (ثانياً)، والتعريف القانوني ( ثالثاً).

## أولاً: الأساس القانوني لعملية المسح العقاري :

لقد خص المشرع الجزائري منظومة عقارية بتشريع متميز، وتبع صدور هذا التشريع سلسلة من التنظيمات، وهذا بغرض تطهير الملكية العقارية.

فالمسح العام للأراضي يستمد وجوده من الامر 73/71 المؤرخ في 1971/11/8 متضمن الثورة الزراعية لاسيما المادة 25 والتي تعتبر ترسيخ لعملية مسح الأراضي العام، وتنص على<sup>1</sup>: عند انتهاء العمليات المشروع

<sup>1</sup> الامر 73/71، المؤرخ في 1971/08/11، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، العدد 97، المؤرخة في 1971/11/30.

فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية و يوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط و الكيفية التي ستحدد فيما بعد.

و ذات الأمر تم تأكيده في المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، حيث جاء في المادة 32 تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد<sup>1</sup> المنصوص عليها في المادة 25 من الأمر رقم 73 /71 المؤرخ في 1971/11/ 08. وبالرجوع أيضا إلى المادة 33 من ذات المرسوم ونجدها تنص على: أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث، ستشكل حسب الكيفية التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البنية في شان الملكية العقارية.

وبموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، تم التطرق إلى المسح من خلال المواد من المادة 01 إلى المادة 12 مبينا أن إعداد مسح الأراضي يكون عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية، بناء على مجموعة البطاقات العقارية. وتم التأكيد في هذا الأمر على الهدف من عملية المسح كونها عملية يراد من خلالها فرز سائر الملكيات، والتصرفات الواردة على عقار و لتأسيس السجل العقاري.

وتشمل عملية المسح العقاري كل ملكية عقارية، فهي تتم على مستوى كل بلدية أو على مستوى كافة التراب الوطني ملكية خاصة أو ملكية وطنية تحت إشراف هيئة إدارية توكل لأعوانها مهام أهمها إعداد مخطط مسح الأراضي و الذي يبين إقليم البلدية، ويشمل هذا المخطط مجموعة من الأقسام تضم مجموعة من القطع الأرضية تشكل أماكن معلومة تباشر عملية المسح بحضور الملاك المعنيين، وينجز عنها جملة من الوثائق تسمى

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 32/73، المؤرخ في 1973/01/05، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في

وثائق المسح، تنجز بناء على قرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين، وتعتبر الأساس القانوني للسجل العقاري، وتودع بالمحافظة العقارية. ليتم بناء عليها إعداد السجل العقاري .

### ثانيا: التعريف الاصطلاحي:

المسح في اللغة يحمل عدة معان من بينها الغسل، إذ كان يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء إذ غسلتها، ومنه قوله تعالى ( **وَأَمْسَحُوا بِرُءُوسِكُمْ وَأَرْجُلِكُمْ** )<sup>1</sup> فالمراد بمسح الأرجل غسلها، وكذلك من المعاني التي تحملها الكلمة هي المرور على الشيء دون مغادرة قيد أنملة، فنقول مثلا مسحت بيدي على رأس اليتيم أي مررت على رأسه فلم أغادر شعره من منطقة المرور إلا لمستها<sup>2</sup>.

ومن ذلك أيضا قولنا مسح المساح الأرض مسحاً ومساحة، أي ذرعها وقسمها بالمقياس، ومنه جاء علم المساحة، الذي هو ذاك العلم الذي يبحث فيه عن مقادير الخطوط و الأجسام والسطوح و منفعته جلية في أمر الخراج وقسمة الأراضي و تقدير المساكن و غيرها. و بالرجوع لجملة من القوانين و الأوامر والمراسيم المنظمة لمسح الأراضي العام نجد أن المشرع الجزائري كغيره من المشرعين وتاركا تعريفه إلى الفقه<sup>3</sup>.

### ثالثا: التعريف القانوني:

اختلف الفقهاء حول تعريف المسح العقاري. هناك من عرفه على انه : (عملية فنية و قانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، و المتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية على نحو ثابت ونهائي)<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> سورة المائدة ، الآية رقم 06

<sup>2</sup> البستاني بطرس، محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون، لبنان طبعة 1993، ص849 .

<sup>3</sup> زيم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، دون طبعة، ص8

<sup>4</sup> حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بدون طبعة، بيروت، ص60 .

و هناك من عرفه على انه: (المسح يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطائها أرقاما خاصة ورسم مخططاتها)<sup>1</sup>.

عرفها البعض الآخر على انه: (تحديد وضعية الأملاك العقارية، وموقعها الطبوغرافي)<sup>2</sup> وبالتالي فجل هذه التعريفات ركزت على أن عملية المسح العقاري هي أداة تقنية قانونية، تباشر من طرف الجهات المختصة ، تؤدي إلى تنشيط التطور الاقتصادي والاجتماعي للدولة .

بمعنى أن عملية المسح العقاري هي السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني، قصد جرد حالة الممتلكات العقارية. إضافة إلى نص المادة 2 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري نصت على (إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري)<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: نشأة المسح العقاري في الجزائر:

إن المسح العقاري في الجزائر مر بمرحلتين بارزتين تتمثل في المسح العقاري في المرحلة الاستعمارية (كمرحلة أولى) ثم (المرحلة الثانية) هي المسح العقاري بعد الاستقلال.

#### أولاً: مرحلة الاستعمار:

من الأسباب التي أدت بالاروبيين إلى استعمار الدول و التوسع الجغرافي في بحثهم عن أقاليم جديدة لنهب خيراتها، و ذلك ما هدف إليه الاحتلال الفرنسي منذ وطئت أقدامه إلى الأراضي الجزائرية عام 1830،

<sup>1</sup> ليلي زروقي ،حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دون طبعة،الجزائر،2010 ،

<sup>2</sup> عازب فرحات ، مسح الأراضي و السجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري،الديوان الوطنية للأشغال التربوية ، زلالدة، 1993 ،ص 52

<sup>3</sup> الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد92، المؤرخة في 18/11/1975 .

فقد عجل باغتصاب الأقاليم لتكوين ذمة عقارية وتوفير أراضي صالحة للمعمرين<sup>1</sup>، ومن اجل ذلك لابد من كسر استقرار الملكيات التي كانت تتسم في عمومها بالجماعية منها نظام العرش، الشيء الذي يجد من حريات المعاملات و يضيق من مجالها، ولأجل هذه الأسباب صادرت السلطات الفرنسية كل أملاك الدايات و البايات و أراضي البايك، لكن مع التدفق الهائل للمعمرين اختل ميزان العرض و الطلب أدى ذلك إلى عدم كفاية هذه الأراضي، هذا ما دفع السلطات الفرنسية إلى محاولة الاستيلاء على الأراضي الخاصة التابعة للجزائريين، فقسمت القبيلة إلى اعراش، وقسمت الاعراش إلى دواوير، وقسم كل دوار إلى مشاتي، ولإضفاء الشرعية الدستورية إلى نزع الملكية العقارية للجزائريين نصت المادة 109 من الدستور الفرنسي سنة 1848 على انه : (الأراضي الجزائرية و المستعمرات هي جزء من الأراضي الفرنسية و يتصرف فيها بمقتضى قوانين خاصة إلى أن يصدر قانون يسمح بإدخالها ضمن نصوص الدستور الجاري به العمل). التي تضمنتها الترسانة الشرعية الاستعمارية، و التي تهدف أساسا لظفر بالمحافظة العقارية، وقد عبر أحد القادة المختلين وهو يوجو بالقول ( إن الاحتلال بالسف؟... )

فجاء القانون 1844/10/01 الذي عمل على تصحيح البيوع التي ابرمها الجزائريون لفائدة المعمرين بمجرد مصادقة القاضي الشرعي عليها، و الأمر المؤرخ في 1846/07/21 الهادف مجمله إلى تسهيل الاعتراف بالملكية الخاصة إلى جانب قانون 1851/06/16 الملغى للأمر السابق، وأهم ما جاء فيه هو تقسيم الأموال العقارية إلى عامة و خاصة، وأخضع المعاملات التي تكون احد أطرافها بالاروبيين للقانون المدني الفرنسي، واخضع باقي المعاملات بين أهالي الشرعية الإسلامية بعده جاء القانون المؤرخ في 1863/04/22<sup>2</sup>

<sup>1</sup> ناصر بوسهوة، احمد منصور، المسح العام للأراضي والتحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة يحي فارس، المدينة، 2012، ص12.

<sup>2</sup> ناصر بوسهوة، احمد منصور، مرجع نفسه، ص13

و المعروف بقانون ( سين تيوس كون سيلت) والذي يقضي بتوزيع الأراضي الجماعية بين الدواوير بعد تحديد الحدود فقد تم تقسيم 372 قبيلة إلى 656 دوار. كما حول هذا القانون حق الاستغلال المنطوي على هذه الأراضي إلى حق الملكية تامة<sup>1</sup>، ويقصد بها قانون الاستحواذ على أراضي جديدة وتكسير تماسك المجتمعات الريفية والتي كانت تعتبر القبيلة النواة الأساسية في تكوينها .

ومن أجل فرنسة الأملاك الجزائرية واعتبار جميع التشريعات الأخرى والأعراف ملغاة في حضور التشريع الفرنسي جاء قانون 1873/07/26 و القاضي في عمومه بأن انتقال الملكية يجب أن يكون بمقتضى عقد، كما أن الاعتراف بالملكية العقارية يكون في أعقاب إجراء تحقيقات و معاينة يقوم بها محافظ التحقيقات، تكون هذه التحقيقات جماعية تنتهي بتقديم تقرير إلى مدير إدارة التسجيل والطابع و أملاك الدولة لإصدار قرار بالملكية وتمنح مدة ثلاثة أشهر للطعن في عمليات محافظ التحقيق تبدأ من تاريخ إعلان عن نتائج التحقيق .

كما لحق به قانون 1897/02/16 واهم ما تحدث عليه هذا القانون، هو القيام بتحقيقات جزئية حول الملكية العقارية ، تتوج عند اكتمالها وبعد فض المنازعات إن وجدت بتسليم سندات الملكية . كما صدرت عدة نصوص قانونية أخرى جسدت هيمنة الاستعمار على أراضي الجزائريين، حيث نجد انه لغرض المحافظة على السلم الاجتماعي حسب زعم المحتلين عن طريق ترك الحد الأدنى من الأراضي للفلاحين جاء قانون 1926/08/04 و به بدأت عملية نزع الملكية العقارية ،حيث كان من مبادئه الأخذ بمبدأ الملكية الظاهرة و جعل عبء الإثبات على المعارض ،لا الحائز، كما نص على إحصاء الملكية العقارية وبعد أن تأكد الفرنسيون من الاستيلاء على أخصب الأراضي وبسط نفوذهم، ليسعوا بعدها إلى تأسيس نظام جديد للملكية العقارية ،ويقوم على قواعد وطرق هندسية تبني عن طريق معاينة حقوق الملكية والحقوق العينية وإقامة

<sup>1</sup> ناصر بوسهوة، احمد منصور، مرجع نفسه، ص13

مخططات لها ومن خلال الأمر 1959/01/03 والرامي كذلك إلى إجراء عمليات القسمة للحد من الملكية الشائعة<sup>1</sup>.

فصدرت عدة قوانين منها القانون المؤرخ في 1955/01/04 و يعتبر كبداية حقيقية لمسح الأراضي، الذي شرع في تطبيق عمليات على سبيل التجربة.

بالإضافة إلى ذلك فقد تبنت الحكومة الفرنسية مسح الأراضي النابليوني عام 1807 وتم تجسيده بالقانون المؤرخ في 1930/04/16.<sup>2</sup>

### ثانيا: مرحلة الاستقلال:

بعد احتلال الجزائر من قبل الاستعمار الفرنسي وجدت هذه الأخيرة ارث عقاري ضخم نتج عنه تنوع الأنظمة القانونية التي تحكم كل نوع، الأمر الذي صعب كثيرا على الحكومة الفرنسية إحداث تغيير في النظام العقاري في الجزائر، بما يخدم سياستها الاستعمارية ولذلك وتحقيقا لهذه السياسة اتبعت طريقة تدريجية، بواسطة سن العديد من القوانين المتتالية ، التي تعمل كلها على محاولة تمليك الأراضي للإفراد خاصة أراضي العرش ليسهل بعد ذلك التنازل عنها ، لكن بعد الاستقلال مباشرة حاولت الحكومة الجزائرية تغيير ما وضعه الاحتلال من أنظمة قانونية عقارية خاصة تلك التي لا تتلاءم مع أهدافها الاصطلاحية وذلك عن طريق سن العديد من القوانين المتتالية ، كالقانون الخاص بالأموال الشاغرة .

كما سعى المشرع الجزائري من خلال تدابير الثورة الزراعية إلى وضع قواعد تقنية و قانونية من أجل

التحكم في القطاع الفلاحي، و خلق آليات لتطويره .

<sup>1</sup> ناصر بوسهوة ، احمد منصوري مرجع نفسه ص 14

<sup>2</sup> ناصر بوسهوة، احمد منصوري، مرجع نفسه، نفس الصفحة

بحيث اعتمدت على عملية المسح الريفي لأجل معرفة الطبيعة القانونية والمادية للأمولاك المعنية بهذا القانون وتتم مباشرة عمليات التحقيق العقاري في ملكيات الخواص، لأجل التحديد المادي وتسليم شهادات الملكية.

وفي هذا الإطار نصت المادة 24 من الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية<sup>1</sup> على وجوب تأسيس في نطاق كل بلدية خزينة للبطاقات العقارية تتضمن إحصاء المزارع الناتجة عن هذه العمليات و المشروع في ضبط الوثائق المسحية، لهذه البلدية مع وضع سجل مساحي عام للبلاد، وفقا للشروط و الكيفيات التي سيتم تحديدها لاحقا .

وما يمكن ملاحظته أن تأسيس السجل المساحي العام لم يؤسس إلا بصورة نظرية طالما أن أعمال المسح بموجب هذا الأمر لم تكن تقنية بصورة جيدة لقلّة خبرة وكفاءة المكلفين بأعمال التحقيق الميداني و انعدام التقنيين والمساحين لأجل تعيين الحدود وضبط المخططات المساحية وسندات الملكية ، بحيث أظهر تطبيق الأمر و المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/03/03 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة وتسليم شهادات ملكية مؤقتة ووثائق مساحية شكلت مجرد إحصاء للأراضي وليست مخططات نظامية يمكن الاعتماد عليها في تأسيس السجل العقاري.

أ . بداية تأسيس المسح العام للأراضي لفترة 1990/1975:

يعتبر الإعلان عن نمط الشهر العيني المستحدث بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، غير كافي لضبط سندات الملكة العقارية، طالما انه مرتبط ميدانيا بتقدم أعمال المسح العام للأراضي التي سجلت تأخرا معتبرا لأسباب مادية و بشرية من بينها فيما يلي :

<sup>1</sup> الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 ، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، العدد 97 المؤرخة في 1971/11/30

1. بقاء البدء في عمليات المسح بتكفل من الدولة وهيكلها فقط:

بينت المواد من 01 إلى 04 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>، إن عمليات المسح تتم على مجموع التراب الوطني و سيشرع فيها امتداد لعملية المسح الريفي التي انطلقت أشغالها أثناء تطبيق الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية، بحيث أن هذه الانطلاقة معلنة بالأمر رقم 74/75 لم يتم الشروع فيها بصفة فعلية إلى سنة 1977 و بوسائل مادية و بشرية محدودة أثرت على نتائج المسح .

. اضطلاع الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة العقارية لعمليات المسح :

إن مهام إعداد المسح العام للأراضي و المحافظة عليها بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام و تأسيس السجل العقاري، تكون على عاتق الدولة و من اختصاص الإدارة المكلفة بالمسح تتخذ من البلدية وحدة إقليمية لها تعمل وفقاً لآليات مادية و بشرية، تستهدف تعيين حدود الملكيات العقارية بحضور جميع الإدارات ، الملاك، الجيران و تسليم مخطط المسح و سندات الملكيات بحيث تنص المادة 04 من الأمر<sup>2</sup> 74/75 على أن: (يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم و تأسيس المسح العام) على أن يكون العمل امتداد لعمليات المسح الريفي التي انطلقت أثناء تطبيق الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، فتصميم مخططات مسح الأراضي أعطى إلى مكاتب المسح العام ، تتم من قبل أعوان الموظفين تحت نفقة الدولة مما دفع إلى اعتبار أن المسح ذو طبيعة إدارية محضنة .

. محدودية ميزانية و مصاريف المسح : إن عملية مسح مساحة 232.000.00 هكتار بما تتضمنه تضاريس و أراضي صحراوية و شبه صحراوية رصد إمكانات مادية ضخمة لإنجاح العملية على خلاف ما تم تحضيره في مرحلة 1975/1990 و ذلك لأسباب موضوعية منها :

<sup>1</sup> الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري  
<sup>2</sup> الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري

. عدم تخصيص ميزانية محددة للمسح في إي برنامج للحكومة :

لم تتم في هذه المرحلة تخصيص ميزانية معينة لمسح الأراضي في أي برنامج من برنامج الحكومة، التي صاحبت تطبيق سياسات قطاعية ظرفية بما فيها قانون الثورة الزراعية الصادرة للأمر 73/71 الذي خلف سياسة أحادية لإنجاح الثورة و تحديث الفلاحة، وقانون الاحتياطات العقارية لصالح البلديات على حساب إستراتيجية مخططة لتصدي و معالجة غياب مخططات المسح، و سندات الملكية لكل العقارات و الحقوق العينية العقارية على اختلاف النظام لكل نوع .

. عدم تدخل القطاع الخاص في تمويل عمليات المسح كان من غير المستساغ أن يتم تدخل القطاع الخاص في شكل مباشرة الأشخاص المالكين أو عبر المناولة من الباطن.

. عدم تأهيل و تكوين الموارد البشرية اللازمة لإنجاح عملية المسح العام للأراضي :

اعتمدت عمليات المسح العام أثناء الانطلاق فيها فعليا للفقرة التالية لسنة 1979 على موظفي إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية من غير أن يكون لهم التكوين المناسب لمباشرة هذه العمليات المسحية، التي تقتضي التحكم في استعمال أجهزة التصوير الجوي الطوبوغرافي و القياس مع المعرفة الجيدة للمحرر و الوثائق والشهادات التي تكون بحوزة الملاك والحائزين خاصة طبيعة هذه الوثائق<sup>1</sup>.

إن نقص الإطارات و الأعوان و إهمال الوزارة الوصية لهذا الجانب في تلك الفترة أدى إلى نتائج محتشمة في الميدان والى التقليل من المصدقية للمعلومات و الوثائق المسحية و تأخر معتبر في سير عمليات التحقيق العقاري الميداني. بل انه يتم توجيه عمل هؤلاء الأعوان في فقرات معينة من هذه المرحلة إلى إنجاز سياسة قطاعية معينة .

أضف إلى ذلك تسجيل قلة الأعوان و الانسجام مع المحافظة العقارية التي تتولى عملية استلام الوثائق

<sup>1</sup> محمود عبد العزيز، الأليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي الجزائر 2009 ص 58

2- عدم اعتبار عمليات المسح كأداة التنظيم العقاري في هذه المرحلة :

رغم سن المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام<sup>1</sup>

لأجل مباشرة أعمال المسح ميدانيا و العمل على تكوين سجل عقاري ، فإن السلطات العمومية لم تسعى إلى تفعيل العملية و لم تباشر سياسة واضحة لتصميم المسح عبر كامل التراب الوطني في هذه المرحلة بل ظل اقتصار رقابة الحركة العقارية على أساس العقد الرسمي فقط ، دون اعتبار لهذه لعملية الكبرى كأداة مفضلة للتنظيم العقاري تسمح بالتطهير النهائي للوضعية العقارية .

ب . سياسة التطهير العقارية للمرحلة بعد 1990 :

أحدث القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم تغيير جذري في السياسة العقارية و المنتهجة للمرحلة بعد دستور 1989، إذا استدعى تكريس حق الملكية العقارية الخاصة إلى بحث عن آليات جديدة ، تتكيف مع مفهوم الأرض و الحقوق العينية العقارية المرتبطة بها كإسما اقتصادي ، يستجيب للمتطلبات الجديدة لانفتاح و اقتصاد السوق و حركية الاستثمار. و إلى التصدي والبحث المستعجل على آليات و أدوات قانونية من أجل تطهير المشكلة العقارية، المرتبطة إلى جانب هام منها تسوية عقود و سندات الملكية العقارية الخاصة<sup>2</sup> .

بحيث أظهرت هذه المعالجة الجديدة من زاوية نظرية تعلق برفع احتكار الدولة، و جماعاتها المحلية للمعاملات العقارية للفترة السابقة لسنة 1990، و بالنتيجة لذلك إلغاء قانوني الثورة الزراعية و الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، و تحرير المهن المرتبطة بالتنظيم العقاري ، و السعي وراء لمعالجة تأخر المسح العام للأراضي.

<sup>1</sup> المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/2503 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13

<sup>2</sup> ناصر بوسهوة، احمد منصور، مرجع سابق ص 17

و في الآونة الأخيرة و بالتحديد في سنة 2007 أنشأ المشرع الجزائري نوعا آخر من المسح بناء على الطلب و ذلك بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس و إجراءات المعاينة لحق الملكية العقارية و تسليم الملكية عن طريق التحقيق العقاري. إذن لقد استحدث المشرع الجزائري هذا النوع من المسح لدعم و إسرار في تعميم المسح العقاري على كافة التراب الوطني و التخفيف من حدة الأزمة العقارية التي تعانيها المساحات العقارية في الوقت الراهن<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: خصائص المسح العقاري:

يتمثل المسح العقاري في خاصيتين (أولها) خاصة تعريف و تحديد الوضعية الفعلية و الحقيقة للعقارات و (ثانيها) خاصة تحديد و تعريف أصحاب الحقوق العينية العقارية.

#### أولاً: خاصة تعريف و تحديد الوضعية الفعلية و الحقيقية للعقارات :

يحدد و يعرف المسح النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد طبيعة الأراضي، إذ يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية، أما في العقارات الحضرية فانه يحدد طبيعة شغل تخصيص البناءات المشيدة فوق الأرض و وضعها حسب كل طابق، ووصف العقار لا يقتصر على ذكر ما فوقه بل لا بد من إبراز حدوده من خلال جعلها مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم و إما بواسطة علامات أخرى طبقا للتعليمات المكلفة بمسح الأراضي و ذلك من خلال وضع الحدود و حساب المساحة<sup>2</sup>.

#### ثانياً: خاصة تحديد و تعريف أصحاب الحقوق العينية العقارية:

يتميز المسح بكونه يسمح للتعريف بالملاك و أصحاب الحقوق العينية الظاهرون سواء كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية ، ولا يتم ذلك إلا بتحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين مع طلب وثائق الثبوتية سواء

<sup>1</sup> ناصر بوسهوة، احمد منصوري، مرجع سابق ص 18.

<sup>2</sup> صبيان نور الهدى، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر فرع قانون عقاري، المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، 2014 ص 11.

كانت رسمية أو عرفية و التي تثبت حيازتهم للعقارات المراد مسحها بصرف النظر عن نوع العقار فلاحيا كان أو عمرانيا أو قابلا للتعمير، وبعد التعرف على أصحاب الحقوق العينية العقارية يعطي لكل مالك في البلدية موضوع المسح رقم حساب يتكون من خمسة أرقام.

يكفي لمعرفة هذا الرقم حتى يتم الحصول على كافة المعلومات الأخرى الخاصة بمختلف الأملاك التي يحوزها، مرقمة حسب ترتيبها داخل القسم المساحي و يعطي هذا الرقم حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الأملاك مع البدء أولا بالهيئات و المؤسسات العمومية المتواجدة في إقليم البلدية ليتم الانتقال إلى إعطاء هذا الترقيم للملاك كأشخاص طبيعيين و ذلك ضمن جداول الحسابات ، كما يتم إعداد سجل مسح الأراضي الخاص بكل مالك أي بكل رقم حساب، إذ يذكر فيه كل أجزاء الملكية التي يملكها المالك<sup>1</sup> .

### المطلب الثاني: أهداف المسح العقاري:

إن إصرار الدولة على تنظيم المجال العقاري، و لجوءها إلى إعداد مسح الأراضي العام، وحصرتها على إنجاح عملية المسح تبتغي من وراءه تحقيق أهداف سنتناولها في الفروع الآتية:

### الفرع الأول: ضبط الملكية العقارية:

تنص المادة 02 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري على (إن المسح العام للأراضي يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري)<sup>2</sup> و كذلك المادة 04 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 400 /84 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 62/76 تنص على: ( تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع المقررات)، فالهدف من عملية المسح هو فرز الملكيات العقارية، و ضبط المساحات برسم مما ينجر عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارات

<sup>1</sup> صبيان نور الهدى ، مرجع نفسه ص 12 .

<sup>2</sup> الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975 .

و أقسام ...، و يتم إفراغ هذا التنظيم في وثائق مساحية، تتضمن الرسم التخطيطي و الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن كل بلدية لتكون فيما بعد القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: حماية مالك العقار:

تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على انه: ( تودع وثائق المسح الأراضي لدى المحافظة العقارية و ذلك من اجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى، و شهرها في السجل العقاري<sup>2</sup>...) فالغرض الأساسي من هذه العملية، بعد ضبط الملكية العقارية يكمن في معرفة المالك فإذا شعر هذا الأخير بعدم الاستقرار في ملكيته، عزف عن استغلال عقاره استغلالا كاملا ، لذلك فقد كفل المشرع الجزائري للمالك حماية ، و ذلك من خلال منحه وثائق رسمية مبنية على سندات الملكية ذات حجية قانونية<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: تحديد الضريبة العقارية :

إن الضرائب العقارية هي أقدم الضرائب مباشرة، ففي الجزائر وقبيل صدور قانون المالية لسنة 1990 كانت الضرائب العقارية تخصص لفائدة الدولة بهدف التنمية الوطنية. لكن بعد صدور قانون المالية لسنة 1990 و بعض القوانين الأخرى، أقر تخصيص عائدات هذه الجباية حسب النسب التالية:

. 60 المائة إلى ميزانية الدولة .

. 20 بالمائة إلى البلدية.

. 20 بالمائة إلى الصندوق الوطني للسكن.

<sup>1</sup> ريم مراحي ، المرجع السابق ،ص 20 .

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل و المتمم للمرسومين رقم 63/76 و رقم 210/80 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 34، مؤرخة في 23/05/1993.

<sup>3</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ،دار الخلدونية للنشر و التوزيع،الجزائر، 2006 ص 70 .

ويعتبر الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي الدور الأصلي لها ، إذ أن المقصود من تبني مسح الأراضي هو معرفة الملكيات العقارية و أنواعها ، مساحتها ، وكذا طبيعتها وتحديد هوية مالكيها من أجل تقسيم الضريبة العقارية<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: الهيئات المكلفة بعملية المسح العقاري:

إن رغبة الدولة الجزائرية في تطهير الملكية العقارية و التحكم في الفضاء العقاري استدعى منها توفير آلية

قانونية تتمثل في هيئة إدارية تشرف على عملية المسح العقاري ، و تتكفل بالإسراع في إنجازها

### الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح :

نص المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح

الأراضي و لجنة المسح العقاري المنصوص عليها بموجب المرسوم رقم 62/76 المعدل و المتمم<sup>2</sup> .

### أولا : إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

كانت عملية مسح الأراضي من اختصاص الدولة مباشرة تحت وصاية وزارة المالية إلا أن سياسة

الإصلاحات الاقتصادية لما بعد سنة 1989 أفرزت ضرورة إعادة هيكلة الأجهزة الإدارية المكلفة بالمسح،

و تم استحداث الوكالة الوطنية لمسح الأراضي كمؤسسة عمومية ذات طابع إداري ، تتمتع بالشخصية المعنوية

و الاستقلال المادي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19<sup>3</sup> خضعت في بداية

إنشائها إلى وصاية وزير الاقتصاد و ذلك إلى غاية 1995 أين تم إلغاء المرسوم رقم 189/90 المؤرخ في

1990/06/23 و حولت بموجبه الوصاية إلى وزارة المالية.

<sup>1</sup> ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص 22 .

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، الجريدة الرسمية ، العدد 45 ، سنة 1989 .

<sup>3</sup> محمود عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الطبعة الثالثة، 2010 .

**1- تعريف الوكالة الوطنية :**

نص المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92/63 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي جاء في مادته الأولى على: أنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين و التنظيمات المعمول بها لأحكام هذا المرسوم إذ هذه المؤسسة تخضع لوصاية وزارة المالية التي تكون مكلفة بانجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام .

**2- تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:**

صدر أول تنظيم هيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي سنة 1990 بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10/03/1990 ثم ما لبثه أن غيره المشرع الجزائري وذلك من خلال الأربع سنوات الأولى بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09/07/1994 وهو التنظيم الحالي<sup>1</sup> .

أ. هيئات التسيير و الإدارة:

نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المادة 11 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على انه يشرف على الوكالة الوطنية مجلس إدارة ويديرها مدير<sup>2</sup> .

- مجلس الإدارة :

هو عبارة عن هيئة تتكون من ممثلين لعدة وزارات ، وقد نص المشرع الجزائري على تنظيم مجلس الإدارة في المواد من 12 الى 18 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 يكون تحت رئاسة ممثل وزير المالية .

<sup>1</sup> عزوي حازم ، تطهير الملكية الخاصة في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة الحاج لخضر ، كلية الحقوق ، باتنة ، 2009 .

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

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

- المدير :

يدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مدير يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي بعد اقتراحه من قبل وزير المالية وتنتهي مهامه بنفس الأداة .

وأعطى المرسوم التنفيذي رقم 234/98 في المادة 20 و21 لمدير مجلس الإدارة المهام التالية :

. المنفذ لقرارات مجلس الإدارة

. الأمر بالصرف للميزانية

. صاحب السلطة الرئاسية على المستخدمين .

. المسير الإداري لأعمال الوكالة<sup>1</sup>

**4- مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي :**

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام رئيسية و أخرى استثنائية تخص إعداد المسح العام للأراضي،

بالتنسيق مع المديرينات الولائية للمسح والتي سنتولى بيانها باختصار فيما يلي :

. المهام الرئيسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل و المتمم ، تكلف الوكالة في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بانجاز

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 1989/12/19، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 54، المؤرخة في 1989/12/20.

- العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني و هذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر و تتولى الوكالة على الخصوص القيام رئيسيا بالمهام التالية :
- . تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاص برسم الحدود و الطوبوغرافيا بأساليب أرضية أو بواسطة التصوير الجوي المساحي الضوئي اللازم لوضع مسح عام للأراضي.
  - أعمال أخرى تخص ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.
  - . تحضير عقود الوثائق و الملفات اللازمة لأشغال لجان مسح الأراضي .
  - . عمليات وضع المخططات المسحية ورسم الحدود .
  - . ضبط وتعيين وثائق مخطط المسح العام للأراضي.
  - . تسعى إلى عملية مراقبة وضبط وتطابق بين السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية ووثائق المسح .
  - . تنظيم الأرشيف و الاستشارة و نشر وثائق المسح وسائل الإعلام الآلي .<sup>1</sup>
  - . مراقبة الأشغال التي يقوم بانجازها المساحون و مكاتب الدراسات التابعة للخواص لفائدة الإدارة العامة .
  - . إبرام اتفاقيات و عقود مع الصفات و الأشخاص الوطنية و الأجنبية في إطار نشاطها المتعلق بالمسح تخضع هذه العقود لقانون الصفقات العمومية.
- . المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:**

بناء على نص المادة 4 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989<sup>2</sup>

المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل و المتمم يمكن أن تكلف الوكالة من طرف وزير المالية الأعمال التالية:.

<sup>1</sup> محمود عبد العزيز، مرجع سابق، ص86 .

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 54، المؤرخة في 1989/12/20.

- . إنجاز أعمال الجرد للعقارات التابعة للدولة طبق للتنظيم .
- . تنظيم مصنف لمعطيات المسح يحصي الأملاك الوطنية.
- . السهر على متابعة الإحصائيات الخاصة للأملاك العقارية الوطنية .
- . تطوير وسائل التصميم و الدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بمهدفها<sup>1</sup>.

### ثانيا: لجنة مسح الأراضي :

إن إحداث لجنة مسح الأراضي على مستوى كل بلدية أمر ضروري للسير الحسن و الفعال لعملية المسح العقاري، ونصت المادة 07 من المرسوم رقم 62/76<sup>2</sup> المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم على إنشاء لجنة مسح الأراضي من اجل وضع الحدود لكل بلدية محل إجراءات تطبيق وتنفيذ عملية المسح العقاري .

أ . تشكيل لجنة المسح الأراضي: تتكون من:

- . قاضي من المحكمة التي توجد ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.
- . رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثل نائبا للرئيس.
- . ممثل للمصالح المالية لإدارة الضرائب المباشرة .
- . ممثل للمصالح المالية الأملاك الوطنية .
- . ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
- . ممثل لمصلحة التعمير في الولاية .
- . موثق تعينه الهيئة الوطنية المخولة في المنظمة المهنية.

<sup>1</sup> محمود عبد العزيز ، مرجع نفسه ، ص 87 .

<sup>2</sup> المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 40/84 و المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي ، الجريدة الرسمية ، العدد 30 ، المؤرخة في 1976 /4/13

. المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله .

. المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله .

و يمكن للجنة المذكورة أن تشمل ممثلين لقطاعات أخرى إذا تعلق الأمر ب:

. ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية، و ذلك في مناطق المواقع المحمية .

. ممثل المصالح المحلية الفلاحية، و ممثل المصالح المحلية للري، و ذلك في المناطق التي تقع خارج المناطق الحضرية<sup>1</sup>

ب . اجتماع لجنة المسح: تجتمع لجنة المسح دورياً، كلما اقتضت الضرورة إلى ذلك ، و قد نصت المادة 08

من المرسوم رقم 62/76 على اجتماع لجنة المسح و يكون ذلك بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح

الأراضي أو بدعوى من رئيسها ، ولا تكون اجتماعاتها صحيحة إلا إذا حضر على الأقل ثلث أعضائها،

ويجرى محضر مفصل عن مداواتها ، تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات ، ففي حالة التساوي، يرجح صوت الرئيس

و تنفذ قرارات هذه اللجنة بموجب مقرر من الوالي ، و قد أسند لهذه اللجنة عدة مهام نصت عليها المادة

09 من المرسوم 62/76 و هي :

. جمع الوثائق و البيانات الناتجة عن عمليات المسح .

. التأكد من الحدود المتفق عليها ، و محاولة التوفيق في حالة النزاع .

. التأكد من صحة سائر الوثائق المتعلقة بسندات الملكية العقارية المسلمة اثر عمليات المعاينة الميدانية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري :

إن للتحقيق العقاري دور كبير فيما يخص الاعتراف بالحقوق العقارية، وذلك للدور الكبير الذي مارسه

الأعوان المحققون في السهر على دراسة السندات و العقود، الأمر الذي قد يعني المحافظ العقاري من دراستها

<sup>1</sup> ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص 49

<sup>2</sup> ريم مراحي ، مرجع نفسه ، ص 50 .

بجددا عند الإجراء الأول بالسجل العقاري إذ يقوم بتقييم العقارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق مسح الأراضي و الناتجة عن هذا التحقيق، حيث سنتناول تشكيلة الأعوان القائمين على عملية لتحقيق العقاري، وكذلك إلى مهامهم .

### أولا: تشكيلة الأعوان القائمين على عملية التحقيق العقاري :

طبقا للتعليمية الإدارية عن المديرية العامة لأملاك الوطنية بتاريخ 1999/07/17 فان التحقيق العقاري في إطار عملية المسح العقاري يقوم به عونين محققين، ينتمي أحدهما إلى الحفظ العقاري و الآخر إلى مصلحة أملاك الدولة ، كما يشارك في التحقيق عون من البلدية بصفته ممثلا لهذه المجموعة فيما يخص الأملاك العقارية التابعة للبلدية.

### ثانيا: مهامهم :

يؤدي الأعوان مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح، وهم مكلفون بفحص السندات و الوثائق المقدمة لهم و جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين، وهنا إثارة و جلب كل الآراء و الملاحظات التي قد تنير التحقيق، لتحقيق وقائع الحيازة المثارة و الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق ثم مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بالأرشفيف في المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة و الوثائق الأخرى الجمعة أثناء الأشغال التحضيرية ، ليعمل المحققون بعد كل ذلك على إعداد بطاقة التحقيق العقاري.

هذا و قد حددت المذكرة المؤرخة في 1999/07/17 دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المدرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام، وأشارت إلى المهام الموكلة لهم سواء

أثناء القيام بالأعمال التحضيرية و المتمثلة عموما في جمع الوثائق لضمان السير الحسن لعملية المسح العقاري أو أثناء الأعمال الميدانية و المتمثلة في عمليات التحديد للعقارات و التحقق من الحقوق المتعلقة بها<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: المحافظة العقارية.

تعتبر المحافظة العقارية آلية من الآليات التي يعتمد عليها المشرع الجزائري في الحفظ العقاري باعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط و استقرار الملكية العقارية و حماية الحقوق .

### أولا : تعريف المحافظة العقارية :

المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية ، وظيفتها الأصلية هي حفظ العقود و مختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية، و ذلك بعد شهرها و قيدها في مجموعة البطاقات العقارية و تعرف كذلك باسم محافظة الرهون . و هناك من عرفها على أنها مصلحة إدارية مسندة إدارتها للمحافظ العقاري.

و يلاحظ أن هذا التعريف قد ركز على الطبيعة العقارية كمرق و ليس على المسؤول عن إدارتها و بموجب المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي صدر تنفيذا للأمر 74/75 نجد أن المادة 01 منه تنص على :تحدث لدى المديرية الفرعية الولائية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية محافظة عقارية يسيروها محافظ عقاري<sup>2</sup> .

### ثانيا : تنظيم المحافظة العقارية :

تضم مكتب المحافظ العقاري و أقسام المحافظة العقارية :

#### 1 . مكتب المحافظ العقاري:

<sup>1</sup> صبيان نور الهدى، مرجع سابق، ص25 .

<sup>2</sup> صبيان نور الهدى ، مرجع نفسه ، ص 27 .

أوكلت مهمة تسيير المحافظة العقارية للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية باعتباره صاحب الصفة و الاختصاص لتوافر كل الشروط القانونية الواجبة<sup>1</sup>.

حيث أكدت المادة 11 من الأمر 74/75 أول درس يتطرق للموظف المكلف بمسك السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية و أطلق عليه تسمية المحافظ العقاري .

. مهام المحافظ العقاري :

حدد الأمر 74/75 من المرسوم رقم 63/76 مهام المحافظ العقاري و منها :

. مسك السجل العقاري و إعداد و مسك مجموعة البطاقات العقارية .

. تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري بمناسبة الانتهاء من عملية المسح .

. ضبط و مراجعة مجموعة البطاقات العقارية و حضور اجتماعات اللجنة البلدية للمسح و الإدلاء برأيه حول المنازعات و الإشراف على تسيير المحافظة العقارية .

. تلقي طلبات الإشهار للعقود و المحررات الخاضعة للإشهار العقاري و تقرير الإجراء المناسب بشأنها أي تنفيذ الإجراء أو رفض الإيداع أو رفض الإجراء .

. فحص العقود أو المحررات المطلوب شهرها و التحقيق فيها من حيث هوية الأطراف و تعيين العقارات و صحة التصرفات شكلا و موضوعا .

. تدوين البيانات على السجلات المختلفة و البطاقات العقارية .

. الحرص على المحافظة على العقود و المخططات و جمع الوثائق الخاصة بالعقارات الخاضعة للشهر .

. إعطاء المعلومات للجمهور بناء على طلب و تسليم المستخرجات من العقود المشهورة مقابل دفع رسم

<sup>1</sup> حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق

و كذلك تسليم الدفتر العقاري<sup>1</sup> .

2- أقسام المحافظة العقارية :

نصت المادة 04 من القرار المؤرخ في 1991/06/04 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة

و المحافظات العقارية تتكون من :

أ. قسم الإيداع وعمليات المحاسبة :

من أهم الأقسام المحافظة العقارية و يقوم على :

. مباشرة الأعمال الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري .

. هو المسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري .

. يقوم بتحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري .

. مسك سجل الإيداع .

ب. قسم قيد السجل العقاري:

يقوم بمسك السجل العقاري و ضبطه، حفظ الأرشيف، إجراء البحوث وتسليم المعلومات إعداد المستخرجات

على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت<sup>2</sup> .

ج. قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي :و يقوم ب :

. متابعة إيداع الوثائق المسحوية مقابل بعد محضر استلام .

. إعداد و تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها بعد استلام وثائق المسح .

. متابعة المنازعات الناتجة عن التقييم العقاري ضمن العمليات التي يقوم بها .

<sup>1</sup> الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد92، المؤرخة في 1975/11/30

<sup>2</sup> ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص 98 .

حيث استوتحت هذه الشروط ضمن المادة 8 من المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 1992/3/4

### . مهام المحافظة العقارية :

تباشر المحافظة العقارية مجموعة من المهام، تهدف من خلالها إلى حماية الملكية العقارية و المعاملات الواردة عليها، و ذلك من خلال مسك السجل العقاري و حفظ الوثائق العقارية، كما لها دور في إعلام الغير بالمعاملات التي تم شؤها على مستواها الإقليمي و المهمة الأساسية المنوطة بهذه المصلحة هي مهمة الإشهار العقاري و هذا ما أكدته المادة 793 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم و حسب المادة 03 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فهي تقوم ب<sup>1</sup> :

. إعداد و مسك البطاقات العقارية .

. إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق و المحررات .

. فحص العقود و التأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية و الموضوعية

. كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق .

. حفظ العقود و المخططات و جميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار

. إعطاء المعلومات إلى الجمهور عند طلبها .

و حسب المادة 11 و 17 و 41 و 47 من المرسوم السابق فان للمحافظ العقاري مهام أخرى تطلبها عملية

المسح الأراضي و نظام الشهر العيني وهي :

. ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري .

. استلام وثائق المسح العقاري .

<sup>1</sup> المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

. تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها<sup>1</sup>

المبحث الثاني :إجراءات المسح العقاري و نظام السجل العقاري :

المطلب الأول :إجراءات عملية المسح العقاري :

تقوم عملية المسح العقاري على مجموعة من الإجراءات التي تضمنتها مجموعة من النصوص القانونية أهمها

المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

الفرع الأول: الأعمال التحضيرية :

تعتبر الأعمال التحضيرية الخطوة الأولى لإعداد مسح الأراضي، إذ تتم على مستوى كل إدارة مسح

أراضي يقوم بها أعوان مكتب محافظة مسح الأراضي العام وهم :رئيس المصلحة ،رئيس مكتب، التقنيين،

تعتمد أساسا على الوثائق المتضمنة لمجموعة من المعلومات الجغرافية و القانونية الخاصة بالعقار، إضافة إلى

استعمالهم للصور الطبوغرافية الموضحة لإقليم البلدية ،وبعد الانتهاء من تحضير كل ما هو ضروري للعملية ،

يتم بعد ذلك إعلام الأطراف المعنية بافتتاح عملية المسح وستنطرق إلى هذه الأعمال في<sup>2</sup>

أولا: عملية جمع الوثائق و التصوير الجوي :

من بين الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري عملية جمع الوثائق التي تستعمل أثناء عملية المسح

للتعرف على الملكيات العمومية ويتم ذلك عن طريق التحري و إعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية و المنجزة

من طرف المعهد الوطني للخرائط التي يتم من خلالها تنسيق جميع الجهود لأجل جمع كل المخططات و الوثائق

و التصاميم الضرورية ويتولى هذه الخطوة مدير مكتب المسح على المستوى الولائي حيث يتعلق الأمر بكل

وثيقة متعلقة بالبلدية من مخططات قديمة كمخططات تعيين حدود البلدية المعنية بالمسح المعدة تطبيقا للقانون

رقم 09/84 المؤرخ في 1984/12/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد ووثائق مستخرجة أثناء الأشغال

<sup>1</sup> حامدي أمين، مرجع سابق، ص 32

<sup>2</sup> ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص 38 .

المتعلقة بالثورة الزراعية و هذا وفق سلم معين وكذا الوثائق المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة التي أحررت على مستوى إقليم البلدية و كذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل،التحويل ، فهذه الوثائق المتعلقة بالأمالك التابعة للدولة و البلديات تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي العام،ويتم إيجادها على مستوى مصالح أملاك الدولة و الوكالات الجهوية لمسح الأراضي كذلك مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية المصادق عليها أو غير المصادق عليها،المخططات الخاصة بالأراضي التي كانت خاضعة لنظام السير الذاتي كما يجب على مصالح المحافظة العقارية أن تقدم قائمة للملاك الذين لهم حقوق مشهورة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية، بالإضافة إلى جمع الوثائق السابقة تأتي عملية التصوير الجوي فيتولي المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي تعد الصورة الجوية بمثابة منظور مخروطي للأرض تشكل فيه المنطقة المعنية بالمسح بمثابة مركز المنظور و تكون الصورة الجوية الدقيقة عندما يكون سطح الأرض خال من المرتفعات و أفقي بحيث يكون محور التقاط الصورة عمودي و بالانتهاء من التقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم البلدية موضوع المسح تسلم هذه الصورة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من اجل إعداد وثيقتين<sup>1</sup> :

#### 1. الصورة الجوية المعالجة المنطقة الريفية:

وهي وثيقة يتم إعدادها بسلم ، لها المواصفات المترية للمخطط بحيث تظهر مرأى الصورة الجوية فهي بذلك عبارة عن صورة جوية واضحة يتم إعدادها من خلال الصورة الجوية الملتقطة<sup>2</sup> لكن بعد تصحيحها بفضل استعمال تقنيات خاصة لنحصل في الأخير على صورة ذات رؤية أوضح من الصورة الملتقطة ، كما أن الورق المجسدة عليه أرفع من الورق الخاص بالصورة الجوية الملتقطة .

فالنسبة إلى المناطق الريفية يتم إعدادها لكل صورة جوية معالجة نسخة منها بحيث يستعمل هذا الأخير في عملية المسح أما الأصل فيحتفظ به. و بعد إنجاز كل الصور الجوية المعالجة بالبلدية موضوع المسح،

<sup>1</sup> حامدي أمين ، مرجع سابق ، ص 34 .

<sup>2</sup> ريم مراحي،مرجع،مرجع سابق،ص41 .

فانه يتم إلصاقها لنحصل على التمثيل الجوي لكل إقليم بلدية مع ترقيم كل صورة ، وذلك لتسهيل مهمة العمل بها وتعد مصلحة المسح مخطط مصغر يضم كل الصور الجوية.

## 2- المخطط البياني المنطقة الحضرية:

وهو عبارة عن وثيقة بيانية ومترية ، تتمتع بمواصفات الإظهار و الدقة الخاصة بالمخطط الطوبوغرافي وذلك من خلال استغلال كل التفاصيل الواردة في الصورة الجوية و يلجأ إلى هذا المخطط عندما تعترض عملية المسح صعوبات تقنية ذلك أنه يتوفر على المعلومات الواردة في الصور الجوية كونه يتضمن مختلف العناصر البيانية للأرض كالطرق والوديان حدود قطع الأراضي كما أنه يتمتع بمواصفات مترية أكبر من الصورة الجوية المعالجة .

وبالنسبة إلى المناطق الحضرية يتم إعداد المخطط البياني إضافة إلى disquette بحيث تستعمل هذه الأخيرة لسحب مخططات تستعمل أثناء عمليات المسح أما المخطط الأصلي فيحتفظ به<sup>1</sup>.

## ثانيا: عملية تجزئة الإقليم البلدي و الإعلان عن بدء عملية المسح العقاري:

بعد إعداد هذه الوثائق ترسل إلى إدارة أعمال مسح الأراضي لتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مسحية ، و التي تتكون من تجمع لأجزاء الملكية وكل جزء من الملكية يتكون من قطع أرضية أو قطعة أرض<sup>2</sup> بحيث لا يمكن مسح بلدية ما دفعة واحدة إنما إعطاء خطة لتقسيمها بعد إعداد المخططات المقرر مسحها ويتم التقسيم بناء على تلك الوثائق المقدمة و المعدة من طرف الخبير العقاري الطوبوغرافي ويتعين عند مباشرة عملية التقسيم مراعاة بعض الشروط المتمثلة في:

. أن يكون محيط القسم المساحي ذا حدود قد تكون طبيعية أو غير طبيعية.

<sup>1</sup> رم مراحي ، مرجع سابق ، ص 42 .

<sup>2</sup> صبيان نور الهدى ، مرجع سابق ، ص 35 .

إذ يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم ، تقسيم وحدة عقارية متجانسة<sup>1</sup> بعد تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية وجب القيام بتقييم تلك الأقسام تصاعديا وبدون انقطاع فالقسم الواقع في الشمال الغربي يعطي له رقم 01 ويستمر التقييم الأفقي في اتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعرجي بطريقة منتظمة ذهابا و إيابا مع إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين كما يجب مراعاة عدم الخلط بين الأقسام الحضرية و الريفية في عملية التقييم .

بمجرد الانتهاء من عملية الأعمال المذكورة سابقا يقترح السيد مدير مسح الأراضي على السيد الوالي إصدار قرار الإعلان عن انطلاق عملية مسح الأراضي العام و تعيين لجنة مسح الأراضي حيث تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد المسح العام المعدل و المتمم على انه (أن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرارا من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار).

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

باستقراء نص هذه المادة نجد أن عمليات مسح الأراضي تنطلق بعد شهر من نشر قرار الوالي في الجريدة الرسمية وكذلك الجرائد اليومية مع ضرورة تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي ونشره في مدونة للقرارات الإدارية للولاية، أما الجمهور فيتم إعلامه عن طريق لصق الإعلانات في اللوحات الاشهارية في مقر الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة يكون ذلك في اجل 15 يوم قبل افتتاح هذه العمليات و يعتبر القرار الذي يصدره الوالي المختص إقليميا بمثابة رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح العقاري بالبلدية المعنية لذلك يسهر المدراء الولائيون للمسح تحت إشراف المدراء الجهوية للمسح على إعطاء أهمية خاصة لتطبيق هذا القرار بإعدادهم

<sup>1</sup> حامدي أمين ، مرجع سابق ، ص 35 .

تقرير يوجهونه إلى مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الذي يتضمن البيانات التالية :

. تحديد البلدية التي ستنتقل منها عملية المسح.

. تاريخ تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

. المراجع الخاصة بإشهار هذا القرار في الجريدة الرسمية أو في المدونات الإدارية الولائية و تاريخ إصاق

الإعلانات و إعلانها للجمهور.

. تاريخ اتخاذ القرارات من الوالي و التاريخ المحدد لافتتاح عمليات المسح وتتجلى الحكمة من ذلك الإعلام في

حضور كل المعنيين بهذه العملية خاصة الملاك الذين يعتبر حضورهم ضروري لتجنب قيام النزاعات فيما بعد،

وكذا ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الاستيلاء<sup>1</sup> .

#### الفرع الثاني : الأعمال الميدانية :

تأتي الأعمال الميدانية بعد تحضير كل الوثائق الضرورية وتوفير كل الإمكانيات اللازمة وتمر هذه الأعمال

بمجموعة من الخطوات، تتمثل في تحديد إقليم البلدية، و وضع حدود أجزاء الملكيات و التي تكون وجاهية،

ولابد أن يكون المالك حاضرا إما شخصيا أو بواسطة ممثل وان يغيب رغم استدعائه بموجب الأمر ثلاثة

استدعاءات متتالية تفصل بينها 15 يوم تكون عملية وضع الحدود تلقائية حسب المعلومات المجاورة وتسجل

تحت اسم مجهول وتشمل عملية وضع الحدود تعيين حدود الأملاك الوطنية و ذلك بحضور ممثلي المصالح

التقنية المكلفة بتسيير هذه الملحققات أو طبقا للمخططات المرسله من هذه المصالح، 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 شرع فيه. بعد ذلك تأتي أهم خطوة في هذه الأعمال و المتمثلة في التحقيق

العقاري بالموازاة مع عملية التحديد و يتم من خلالها معاينة حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى المتعلقة بها

<sup>1</sup> ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص 47 .

و قد أسندت التحقيقات العقارية التي ترتبط بإعداد المسح العام للأراضي إلى أعوان مصلحة المسح المحلية مرفقان بعونين محققين أحدهما من مديرية مصالح أملاك الدولة و الآخر من مديرية الحفظ العقاري بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية إذ يعملان المحققان على جمع كل المعلومات المتعلقة بجميع العقارات المعنية بعملية المسح العقاري و يكلف العونين المحققين بما يلي<sup>1</sup>:

. فحص السندات و الوثائق المقدمة لهم.

. جمع أقوال و تصريحات المعنيين .

. إشارة كل الملاحظات و الآراء المفيدة للتحقيق .

. تبيين و تقدير أفعال الحياة .

. إبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على الأراضي المسوحة.

. مقارنة المعلومات المتحصل عليها في الميدان مع تلك الموجودة في المحافظة العقارية و مديرية أملاك الدولة ومع

الوثائق الأخرى المحصلة خلال الأعمال التحضيرية لمصلحة المسح.

### الفرع الثالث: عملية التحقيق العقاري:

لقد أسندت أعمال التحقيق العقاري التي ترتبط بإعداد المسح العام للأراضي إلى أعوان مصلحة

المسح المحلية و بالتحديد إلى فرق تتشكل من 5 أعوان على الأقل عونان مكلفان بتحديد الملكية مرفقان

بعونين محققين ، أحدهما من مديرية الحفظ العقاري و الآخر من مديرية أملاك الدولة ، بحضور عون من البلدية

المكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية و يتم التحقيق العقاري بالموازاة مع عملية التحديد

و تكمن أهمية دور المحققين التابعين لمصالح أملاك الدولة في تمثيل الدولة أثناء تعيين حدود العقارات التي هي

ملك للدولة يعين العون التابع للمحافظة العقارية عن طريق المدير الولائي للحفظ العقاري باقتراح من المحافظ

<sup>1</sup> ريم مراحي، مرجع نفسه، ص58.

العقاري وعلى العون إخبار المديرية الفرعية بصفة دورية بنشاطات أعوان المحافظة المكلفين بالتحقيق العقاري وعن المشاكل المثارة و تقدم الأشغال قدر المستطاع .

#### أولاً: معاينة أصحاب الحقوق:

المالك أو المالك المفترض قد يكون شخص أو عدة أشخاص طبيعيين في حالة الشيوخ ومالكين ملكية مشتركة أو قد يكون شخص معنوي و نفس الشيء بالنسبة لأصحاب الحقوق العينية الأخرى.

يسلم المعني عند التحقيق لأول مرة الرقم البلدي المؤقت للمالك ويعطي الاتجاه القائم بالتحديد سواء كان التعيين من طرف أشخاص طبيعية و يجدر الإشارة إلى حالته ب:

. اسم ولقب متبوع باسم الأب و الجد واسم الأم ولقبها.

. تاريخ ومكان الميلاد و الجنسية.

. الوضعية العائلية<sup>1</sup>.

. وعندما يكون العقار ملكا على الشيوخ أو فيه شركاء فان تعيين هوية احد الشركاء في الشيوخ تعد كافية.

وفي حالة عدم وجود فريضة فان الشخص الشريك في الشيوخ والذي يضمن تسيير العقار تذكر هويته مع إضافة فريقه.

وإذا كان التعيين عن طريق أشخاص معنوية و المتمثلة في الدولة والجماعات المحلية و المؤسسات العمومية

و الشركات يكون تحديد فيها مايلي:

. الشركات: اسم الشركة، طبيعتها القانونية، مقرها الاجتماعي، وإذا كانت الشركة نسجل رقم السجل

التجاري.

الجمعيات: تسميتها مقرها، تاريخها، ومكان إيداعها، و قانونها الأساسي .

<sup>1</sup> رقم مراحي، مرجع سابق، ص 59 .

.الجمعيات المحلية: اسم البلدية أو الولاية.

. أملاك الدولة: اسم الدولة ،مقر المصالح و المنظمات العامة المخصصة لها السيرة من قبلهم والتي تكون إدارتها

على عاتقهم، مع الإشارة إلى انه يجب التأكد من الشخص الطبيعي الذي يمثله و الذي يجب عليه تقديم

الوثائق الرسمية لذلك كقرار التعيين.

### ثانيا: معاينة حق الملكية :

تحديد حق الملكية يتم بواسطة سندات الملكية أو بواسطة البحث و الاستقصاء في حالة غياب السند.

#### 1. المعاينة بواسطة السند :

تكون المعاينة بفحص دقيق للوثيقة بمعنى على المحقق أن :

. يفحص شرعية هذه الوثيقة التي يجب أن تظهر كل الميزات و الشروط المطلوبة و المعمول بها لإثبات حق

الملكية.

. التحقق من الطابع الحالي و التأكد من المعلومات التي توفرها هذه الوثيقة <sup>1</sup>.

#### 2 المعاينة في حالة غياب السند :

ويعد مسح الأراضي في هذه الحالة منشأ لحق الملكية انطلاقا من إثبات واقعة الحيازة و في حالة غياب السند

تكون المعاينة عن طريق الاستقصاء و البحث بهدف جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات المهمة الخاصة بإثبات

الحيازة، والأمر هنا يتعلق بالتحقيق في مدى مزاوله الشخص المعني للحيازة على عقار طبقا لإجراءات القانون

المدني فالقانون يحمي الحيازة كما يحمي الملكية وقد جعل لحماية الملكية كل من الحيازة والملكية طرقها الخاصة

،فهو يحمي الحيازة في ذاتها حتى ولو كان الحائز غير مالك، فالحيازة هي السيطرة الفعلية على مال معين سيطرة

يظهر بها الحائز كما لو كان مالك الشيء وفي هذا الإطار وجب على الشخص المعني تقديم وثائق حالته

<sup>1</sup> ريم مراحي،مرجع نفسه،ص60 .

المدينة و كل وثيقة أخرى و مثلها الشهادات الجبائية، الوثائق الأخرى التي يحوزها الحائز و يريد تقديمها كإثبات<sup>1</sup> .

### المطلب الثاني : نظام السجل العقاري :

لقد أعطى الفقهاء تعريفات عديدة للسجل العقاري، و ذلك بناء على التشريعات المقارنة التي كانت كلها تنصب في جانب واحد ، مضمونها أن السجل العقاري هو عبارة عن: مجمل الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار و توضيح حالته المادية و القانونية بحيث انه لا يتكون من سجل واحد بل مجموعة من الوثائق، التي تعكس الحالة القانونية للعقار<sup>2</sup> .

### الفرع الأول: إعداد و إيداع وثائق المسح :

بعد الانتهاء من إجراء عملية المسح العقاري التحضيرية و الميدانية يتم إعداد الوثائق المساحية و إيداعها القانوني .

### أولاً : إعداد الوثائق المسحية :

لم ينص المشرع على إعداد الوثائق المساحية و أنواعها في الأمر رقم 74/75 و المرسومين رقم 62/76 و 63/76 بل ترك الأمر للتنظيم، و بعد مرور 23 سنة صدرت التعليمات رقم 16 في سنة 1998 والتي بينت في الفقرة 1/16 منها الوثائق المساحية الواجب إعدادها من الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري و التي يمكن إجمالها في<sup>3</sup> :

1. مخطط المسح :

يقصد بمخطط المسح ذلك الرسم التخطيطي للبلدية موضوع عملية المسح العقاري، حيث يبين في جميع

<sup>1</sup> ريم مراحي ، مرجع نفسه نفس 63 .

<sup>2</sup> ناصر بوسهوة ، احمد منصور ، مرجع سابق ، ص 43

<sup>3</sup> حامدي أمين ، مرجع سابق ، 46 .

تفاصيل أجزاء الملكية مهما كان نوعها و هو مقسم إلى أقسام و أماكن معلومة سواء تعلق الأمر بمناطق حضرية أو ريفية ، و تكمن أهميته كونه يعطي معلومات في غاية الأهمية من أكبر وحدة إلى أصغرها .  
 فالإقليم البلدي يتكون من أقسام مساحية و كل قسم مساحي يتكون من مكان معلوم و يشمل المكان المعلوم أجزاء ملكية و كل جزء من الملكية يتكون من قطعة ارض أو قطع أرضية تؤول للمالك واحد أو تكون على الشيوخ<sup>1</sup> .

## 2. سجل المساحة :

وهو السجل الذي تنتقل منه جميع الأملاك العقارية مبنية كانت أو المبنية التابعة لنفس المالك و المفرنسة تحت حساب المسح و يضم هذا السجل عدة خانات منها ما تعلق بهوية المالك فإذا كان شخص طبيعي يجب ذكر اسمه و لقبه و تاريخ و مكان ازدياده و عنوانه و جنسيته و إذا كان شخص معنوي يجب ذكر اسمه و مقره الاجتماعي وطبيعته القانونية، ومنها ما تعلق بالعقار وهنا يجب ذكر رقم القسم و جزء الملكية و حالة الملكية و المساحة و طبيعة شغل الأراضي .

## 3 جداول الأقسام :

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

<sup>1</sup> ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص 70 .

وتكمن أهمية هذه الوثيقة في كونها تسهل الاطلاع على المعلومات الخاصة بالأشخاص الطبيعيين أو الهيئات الأخرى فجدول الأقسام عبارة عن جدول يضم عدة خانات تدون في أعلاه من الجهة اليسرى اسم الولاية، ومن اليمين اسم البلدية .

أما في الخانات فيتم ذكر، رقم الحساب، تاريخ فتح الحساب، التعريف بالمالك ترتيب أبجدي<sup>1</sup> .

### ثانيا :إيداع وثائق المسح بالبلدية :

بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية و التحقيقات العقارية، و إعداد الوثائق المثبتة لهذه العملية ووفقا لأحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام يودع مخطط مسح الأراضي و الوثائق اللاحقة به .

وبعد تحديد العقارات تحديد دقيق و معرفة مالكيها بناء على العملية التقنية للمسح العام للأراضي الخاصة بكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية يتم إفراغ ذلك في مجموعة الوثائق المسجلة التي تودع في البلدية المعنية لتصبح بعد انتهائها جاهزة من إيداعها على مستوى مصلحة الإيداع و عمليات المحاسبة بالمحافظة العقارية.<sup>2</sup>

مع أن المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح العقاري المودعة يقوم بفحصها من الناحية الشكلية و الموضوعية و ذلك من اجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري و يثبت الإيداع عن طريق محضر يسلمه و يجره المحافظ العقاري .

و بالتالي متى وجد نقص معين و يجب عليه إخطار اللجنة المكلفة بعملية المسح العقاري عن طريق مراسلة إدارية لتدارك الأمر .

<sup>1</sup> رقم مراحي ، مرجع نفسه ، ص 72/71 .

<sup>2</sup> رقم مراحي ، مرجع نفسه ، ص 73 .

و بعد كل هذه الإجراءات طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية حيث يمكن للمعنيين الإطلاع عليها ، وتتم عملية الإيداع من طرف مدير مكتب مسح الأراضي ،الذي يسلم هذه الوثائق لرئيس البلدية الذي يسلم بدوره شهادة إيداع، يحرر رئيس البلدية محضر إيداع يتم إشهارة في الأماكن المعتادة للصق بالبلدية المعنية و يكون ذلك في اجل 8 أيام من تاريخ تسليم الوثائق على أن يجدد المحضر كل 15 يوم لمدة أربع أشهر كاملة و ينشر أيضا هذا في الجريدة اليومية الوطنية<sup>1</sup> و هذه الإجراءات تهدف إلى إعلام المالكين و ذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى، من المساس في الحقوق من اجل تقديم احتجاجاتهم أثناء المدة القانونية .

### الفرع الثاني:تسليم الوثائق المسحية للبلدية

أكد المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و جاء في المادة 11 ماييلي (يودع مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة به بعد الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الاطلاع عليها و يمكن تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور، إما بكتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام و الساعات المعلن عنها إلى الجمهور.

يمكن 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 ( على أن يتم تسجيل ذلك في سجل ممضي من طرف رئيس فرقة المسح عند نهاية الإيداع ويجب أن تحتوي هذه الشكاوى على :

<sup>1</sup>سلامي لامية،عبد الرحمان محمد،نظام المسح العقاري في الجزائر،مذكرة ماستر،كلية الحقوق والعلوم السياسية،بجاية،ص76 .

أسماء و ألقاب المعنيين و عناوينهم الكاملة بالمطابقة مع بطاقة الهوية المقدمة .

موضوع الشكوى و الذي يجب أن يكون واضحاً و ذلك بذكر رقم القطعة الموضحة على المخطط، مع

الإشارة إلى الوثائق المرفقة<sup>1</sup> .

---

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم، 134/92، المؤرخ في 1992/04/07 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 1992/04/08 .

## خلاصة الفصل الأول :

المسح العقاري من المفاهيم القديمة التي عرفها التاريخ الاقتصادي للشعوب و ذلك نظرا لان المعلومات الخاصة بالعقار التي يوفرها المسح العقاري يمكن أن تساهم في بشكل كبير في التطور الاقتصادي و لعل الغرض الأساسي من إعداد مسح الأراضي هو تشخيص جميع الممتلكات العقارية.

وقد اتخذ المشرع الجزائري خطوة بإصداره للأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و الذي تم تأكيده بموجب المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل و المتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وكذلك المرسوم رقم 63/76 المعدل و المتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري .

وبعد الانتهاء من الأعمال التي تقوم بها الهيئات المشرفة على عملية المسح العقاري والتي تنطلق من قرار صادر عن الوالي المختص و الذي يكون محل نشر في الجريدة الرسمية، لتأتي بعدها مرحلة إعداد الوثائق المسحية التي أُلزمتها القانون على أن تكون دقيقة من اجل إيداعها بالبلدية لإعلام المواطنين بها قصد تمكينهم من عرض إشكالاتهم أمام لجنة المسح للفصل فيها أو إحالتها إلى الجهات القضائية المختصة .

الفصل الثاني  
المنازعات الناجمة عن  
عملية مسح الأراضي

## الفصل الثاني: المنازعات الناجمة عن عملية مسح الأراضي:

إن انتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، الذي يعتمد على عملية جرد شامل للعقارات، أدى إلى ظهور عدة نزاعات، صعب حلها في غياب تشريع دقيق يحكم مثل هذه المنازعات القائمة، سواء أثناء سير عملية المسح أو أثناء تأسيس السجل العقاري أو بعد الانتهاء من ذلك. وبالرغم من وجود مجموعة من الأدوات القانونية التي تهدف إلى حل هذه المشاكل من جهة و حماية حقوق الأشخاص من الاعتداءات من جهة ثانية كالأممر 74/75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري و المرسومين 62/76 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي و 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، إلا أن هذه المسألة و إن كانت تبدو بسيطة، إلا أن عدم وضوحها في حالات خلق إشكاليات كشف عنها الواقع و تضاربت بشأنها الآراء.

لذا سوف نتناول بالبحث عن المنازعات التي تثار أمام مديرية مسح الأراضي في (المبحث الأول) و الجهات القضائية المختصة لحل النزاع في (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: المنازعات التي تثار أمام مديرية مسح الأراضي :

لضمان السير الحسن لعمليات مسح الأراضي العام، لابد من مراعاة بعض القواعد الضرورية لذلك، للتقليل من الصعوبات التي قد تواجه أعوان المسح .

و حرص المشرع الجزائري على حضور المعنيين إجباريا للإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء ، كما أنشأ لجنة خاصة بالمسح و جعل قاضي يتأسسها للنظر في تلك المنازعات المطروحة، وخلال هذا سنتطرق إلى المنازعات الناشئة عن عملية المسح (المطلب الأول)، و المنازعات الناجمة عن عملية تأسيس السجل العقاري (مطلب ثاني)، و كذلك المنازعات المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري (مطلب ثالث) .

## المطلب الأول: المنازعات الناشئة عن عملية المسح:

تعتبر عملية المسح الخطوة الأولى في تأسيس السجل العقاري، بحيث يتم فيها تحديد و تعيين الشكل الطبيعي و المادي للعقارات و أصحاب الحقوق العينية الخاصة بالأراضي ، و تشرف على هذه العملية لجنة مسح الأراضي المتواجدة على مستوى كل بلدية تتكفل بجميع المنازعات التي تنشئ عنها .

## الفرع الأول: المنازعات المطروحة أمام لجنة المسح:

بعد الانتهاء من الأشغال التقنية لعملية المسح ، يحق للمعنيين الاطلاع على هذه الوثائق، وتقديم شكاويهم في حالة تضرهم من إجراء عمليات المسح حيث تتم عملية طرح النزاع أمام لجنة المسح على طريقتين :

## أولاً: تقديم الشكاوى:

من خلال نص المادة 11 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25<sup>1</sup> و المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي ، فانه يحق للمعنيين الاطلاع على الوثائق المساحية المودعة و تقديم ملاحظاتهم و تدخلاتهم

<sup>1</sup> المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي ، الجريدة الرسمية ، العدد 30 ، المؤرخة في 1976/4/13 .

و شكاويهم و يتم ذلك إما بالكتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مع شرح أسباب تدخلهم و موضوع طلبهم، وإما تقدم إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها و تعطي رأيها فيما يخص الشكاوى المقدمة، وتحاول أن توقف بين المعنيين و يتم تدوينها في سجل معد لهذا الغرض حسب ورودها و يعطي لها رقم تسلسلي، و يقوم العون المكلف بتلخيص موضوعها بصفة واضحة و دقيقة، ويتم ذكر بعض المعلومات المتعلقة بالعقار و التي من شأنها السماح للجنة المسح بالبحث في حالة عن دراية تامة، كما تسمح لأعضائها بمعرفة العقار محل الشكاوى<sup>1</sup>

### ثانيا: دراسة الشكاوى من طرف اللجنة :

تتم عملية دراسة الشكاوى كل على حدا، و تعلن اللجنة إن كان هناك اتفاق من المعنيين حول نتائج الأعمال المنجزة و في كل حالة عدم وجود اتفاق أو إخفاق اللجنة بالتوفيق بينهم تمنح ثلاث أشهر للمعنيين من أجل الاتفاق على حدودهم أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا، و عند انقضاء الأجل فان الحدود المؤقتة تصير نهائية ما عدا الغلط المادي، وحق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه . ثم يقوم العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي الذي يتولى مهام كتابة و تسجيل كل المداورات والقرارات المتخذة من طرف اللجنة بتحرير محضر مفصل بذلك، و بعد ذلك يسجل ما قرره بالنسبة لكل شكوى، و ذاك بالقلم الأحمر، و في الخانة المخصصة للملاحظات، مع ذكر رقم و تاريخ محضر الاجتماع المتضمن القرار المستخدم من طرف اللجنة<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 62/76 ، المؤرخ في 1976/03/25 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 134/92 ، المؤرخ في 1992/04/07 الجريدة الرسمية ، العدد 30 ، المؤرخة في 1976/04/13 .

<sup>2</sup> المرسوم 62/76 ، مرجع نفسه .

## الفرع الثاني: النزاعات التي تثار أمام لجنة المسح:

تعتبر النزاعات الناتجة عن أخطاء أعوان المسح كثيرة و متعددة و التي تعتبر من أكثر المنازعات التي تثار أمام اللجنة.

## أولاً: المنازعات الناتجة عن أخطاء أعوان المسح :

إن أخطاء أعوان المسح تتعلق معظمها بالقياسات و تسجيل المساحات العقارية لحساب مجهول .

أ. القياس و حساب المساحات : انجر عنها تسجيل عدد كبير من الشكاوى من طرف المواطنين ، و هذا راجع إلى وجود فرق في المساحة المعاينة ، من تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجودة قبل عمليات مسح الأراضي مما تشكل عائق بالنسبة إلى المحافظ العقاري لتسليم الدفتر العقاري ، على أساس المساحة المستوحاة في وثائق المسح خاصة وان بطاقة التحقيق العقاري المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الأصلية ، و هو ما يسبب ضرر كبير لهؤلاء المواطنين خلال طلب تسليم الدفتر العقاري ، الشيء الذي يمنعهم من التصرف في أملاكهم لاسيما بالبيع .

وفي سبيل تسوية هذه النزاعات ، صدرت التعلية الحاملة للرقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24 جاءت كيفية حل هذه الحالات بطريقة سريعة و هذه على النحو التالي:

- على المعنيين أن يتقدموا بالعريضة المتضمنة طلب التحقيق من المساحة قصد تصحيحها مباشرة إلى مدير مسح الأراضي من طرف الملاك المعنيين ، أو أحد شركائه في الملكية إن وجدوا ، كما يمكنهم أن يتقدموا بطلباتهم شخصياً و يجب على مصلحة المسح أن تقوم بالتحقيق لتحري التصحيحات المحتملة خلال 15 يوم من الانشغال بها من طرف المعني ، وفي حالة ما أجريت هناك تصحيحات ، فالمحافظ العقاري له مهلة 48 ساعة بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة.

هذا و تجب الإشارة إلى انه قد يكتشف المعني هذا العيب ، بعد أن يصير الترتيم نهائي ، و يسلم الدفتر العقاري ، وهذا ولم يبقى له إلا اللجوء إلى القضاء من اجل استصدار قرار ينص على إعادة مسح القطعة الأرضية ، كون الترتيم النهائي لا يجوز الطعن فيها إلا أمام الجهات القضائية المختصة<sup>1</sup> .

ب . تسجيل المساحات العقارية لحساب مجهول :

من النزاعات التي قد تثار أيضا أمام لجنة المسح ، تسجيل عقار ما في حساب مجهول ، و هذه كثيرة الشيوخ في الحياة العملية بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية الممسوحة فعليا ، وقد تنشأ هذه الحالات نتيجة عدة أسباب منها ، عدم تقديم الشخص الذي يلتمس تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة المسح السندات الكافية لإثبات حق ملكيته ، كما قد نتج من جهة أخرى عن اللجوء التعسفي لهذه الفكرة من خلال عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامها ، كعدم انتقالها في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور ، مما يؤدي معه إلى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح .

ولعلاج هذه الحالات أصدرت المديرية العامة لأملاك الوطنية مذكرة تحمل رقم 4618 بتاريخ

2004/09/04 ، تشدد فيها على تسوية مثل هذه الوضعيات ، و تقدم مجموعة من الإجراءات العملية

لتسويتها بتبديء بتوجيه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري ، الذي يقيده في سجل خاص مرقم و مؤشر على

صفحاته من قبله و يسلم للمودع وصلا بذلك ، على أن يرسل مدير الحفظ العقاري كل من مديرية أملاك

الدولة و مسح الأراضي خلال 08 أيام من تاريخ استلامه الطلب ، كي يبدي كل من مدير أملاك الدولة

و مدير مسح الأراضي رأيه صراحة حول الطبيعة العقارية لهذا العقار ، على أن يكون ردها خلال 45 يوم من

تاريخ مراسلتها ، بعدها ينتقل عون مصلحة المسح رفقة الفرقة إلى الميدان إجباريا لتحديد المعالم و إعداد

بطاقة التحقيق ، و للمحافظ العقاري الرد باعتبار الدفتر العقاري أو شهادة الترتيم المؤقت حسب الحالة، عندما

<sup>1</sup> بوزيتون عبد الغني ، رجع سابق ، ص 147 .

يكون الطلب مؤسس خلال 15 يوم من تاريخ استلام مدير الحفظ العقاري المعلومات من طرف مصلحة أملاك الدولة و مسح الأراضي ، كما يمكن لمدير الحفظ العقاري أمر المحافظ العقاري للقيام بالترقيم النهائي عندما يجوز العارض سند له حجية كاملة<sup>1</sup> .

### المطلب الثاني: المنازعات الناجمة عن عملية تأسيس السجل العقاري :

بمجرد انتهاء العمليات التقنية لعملية مسح الأراضي ، تصبح الوثائق التي نتجت عن هذه العملية مطابقة للوضعية الحالية للعقارات ، وبعد أن تقوم لجنة المسح بإجراء التعديلات الخاصة بالأطراف المتنازعة ، تبقى رغم ذلك بعض النزاعات التي فشلت في حلها لكي تعرض على المحافظ العقاري أو على القضاء .

### الفرع الأول: المنازعات الناجمة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية:

بعد القيام بعملية إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، يتم معاينة الإيداع بمحضر محرر من طرف المحافظ العقاري ، و يحاط الجمهور عمل عليها ، وفي حالة شعور أحدهم بغبن فمن حقه تقديم خلال مدة هذا الإيداع احتجاج يعرض فيه أسباب مداخلته و موضوع طلبه إما كتابيا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وإما إلى رئيس الغرفة الذي يقيم بالبلدية ، والذي يدون الأقوال على دفتر مخصص لهذا الغرض . ويتم توقيع هذه الوثيقة من طرف رئيس الغرفة عند نهاية الإيداع ، وخلال مدة اجتماعات لجنة المسح لوضع الحدود، يبلغ لهذا الدفتر الاحتجاجات ووثائق المسح المعدة و تقوم بفحص حالة الاجتماعات المقدمة ، مرتكزة خاصة على السندات و شهادات الملكية المقدمة محاولة في ذلك تحقيق الصلح بين المعنيين فإذا تعذرت المصالحة، تلجأ إلى تحديد العقارات بالنظر إلى الحيابة ، في هذه يتوفر لدى المعنيين 03 أشهر بالاعتراض أمام المحاكم المختصة و إلا فإن الحدود المؤقتة تصبح نهائية<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> بوزيتون عبد الغني ، مرجع نفسه ، ص 148 .

<sup>2</sup> المرسوم رقم 63/76 ، المؤرخ في 1976/03/25 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13

## الفرع الثاني : منازعات عملية التقييم العقاري :

إن عملية التقييم العقاري سواء كان ترقيم نهائي أو ترقيم مؤقت ، قد تثير جملة من الإشكالات التي قد تؤدي بالأفراد إلى رفع احتجاجاتهم إلى مديرية مسح الأراضي .

## أولا : منازعات التقييم المؤقت :

محاولة من المشرع الجزائري لحل إشكالات التقييم العقاري، قام بوضع مجموعة من النصوص لمعالجتها و منها ما جاءت به الفقرة 01 من المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم على انه (يجب أن يبلغ كل احتجاج متعلق بالتقييم المؤقت في السجل العقاري والذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم، ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية)<sup>1</sup>. يتضح من خلال نص المادة انه على كل الأشخاص الذين يدعون حياة حقوق عينية على العقارات المسوَّحة أن يبلغوا اعتراضاتهم بإحدى الوسيلتين ، وفي هذه الحالة لم ينص المشرع إن كان على الأطراف إعلام الطرف الخصم أم لا ، و يتركوا ذلك على عاتق الإدارة ، كما لم ينص على شكل معين لهذا الاحتجاج و الشرط الوحيد لقبوله هو ضرورة تقديمه في الآجال القانونية، أي أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة ، و في حالة تحول التقييم المؤقت خلال الميعاد إلى ترقيم نهائي يكون الاحتجاج مرفوض، فلو تقدم مثلا أحد المعنيين احتجاجه خلال تلك الفترة مع صيرورة التقييم النهائي لرفض ذلك لاعتباره خارج الآجال و هنا على المعني اللجوء للقضاء للمطالبة بحقوقه ، أما لو حافظ التقييم المؤقت على طابعه لكانت للمحافظ العقاري السلطة الكافية لدراسة الاعتراضات المقدمة خلال الآجال القانونية و محاولة مصالحة الأطراف و ديا لفض النزاع<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> بوزيتون عبد الغني ، مرجع سابق ، ص 127 .

<sup>2</sup> بوزيتون عبد الغني ، مرجع نفسه ، نفس الصفحة .

وفي حالة الصلح تؤدي وجود احتماليين فإما النجاح ، وفيها يتفق الأطراف على أن تلك الوثائق المقدمة للاحتجاجات تعبر فعلا في الواقع القانوني على العقارات المعنية ، حينها يحرم المحافظ العقاري محضر على تلك المصالحة ، و تكون الاتفاقات المدرجة بين الأطراف المتضمنة في المحضر لها قوة الإلزام و على المحافظ العقاري حينئذ تبليغ نسخة من محضر الصلح إلى مصالح مسح الأراضي إذا كانت نتائج المصالحة مغايرة للمعلومات المدرجة في وثائق المسح.<sup>1</sup>

و إذا كانت نتائج المصالحة فاشلة عندئذ يعمل المحافظ العقاري على تحرير محضر بعدم الصلح ويسلم نسخة منه و يمنح المدعي مهلة 06 أشهر ابتداء من تبليغه من المحافظ العقاري ليقدم اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة بموجب دعوى مشهورة و يبقى العقار محل الدعوى محتفظا بترقيمه إلى غاية صدور حكم نهائي . وأحيانا يوجه المحافظ العقاري استدعاء للأطراف لكن يحدث أن يتغيب الطرفان أو أحدهما و في هذه الحالة يوجه ثلاث استدعاءات متوالية إذا لم يكن هناك استجابة يقوم بتحرير محضر بعدم الصلح و يتبع بعد ذلك نفس الإجراءات في حالة محاولة الصلح الفاشلة ،وما ترتب عليها من لجوء إلى القضاء مع مراعاة شهر هذه الدعاوى أمام المحافظة العقارية في نفس المهلة 06 أشهر تطبيقا لنص المادة 85 من المرسوم 63/76 ، المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم مع إلزامية إبلاغ المحافظ العقاري.<sup>2</sup>

ثانيا : منازعات الترقيم النهائي :

يعتبر الترقيم نهائيا إذا كان المالك يحوز على سند عرني أو عقد مقبول طبقا للتشريع أو عند انتهاء آجال الترقيم المؤقت و المقدرة بأربعة أشهر أو سنتين و يسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمعني، وفي هذه الحالة لا يوجد حل أمام أي شخص يرغب في الطعن في الترقيم النهائي سوى اللجوء إلى القضاء.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> بوزيتون عبد الغني ، مرجع سابق ، ص 128 .

<sup>2</sup> المرسوم رقم 63/76 ، المرجع السابق

<sup>3</sup> سلامي لامية ، عبد الرحمان محمد ، مرجع سابق ، ص 96 .

## الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري:

تتعدد المنازعات التي تتعلق بالدفتر العقاري ، فالدفتر العقاري قبل إصداره تسبقه إجراءات حددها القانون إضافة إلى وجود إجراءات أخرى تلي هذا الدفتر ، وسوف نتطرق في تعريف الدفتر العقاري (أولا) ثم منازعات الدفتر العقاري (ثانيا) .

## أولا: تعريف الدفتر العقاري:

بالرجوع إلى القوانين و الأوامر و المراسيم المنظمة للدفتر العقاري في التشريع الجزائري لا نجد تعريفا واضحا و صريح و مباشر للدفتر العقاري و هو ما جعل الفقه يتباين في تعريفه ، فهناك من عرفه على انه (سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العقارية و ما يرد عليها من أعباء)<sup>1</sup> .

ومنه من عرفه على انه ( سند قانوني ذو حجية قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق المسوَّحة، ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية )<sup>2</sup> .

ومما سبق نجد أن التعريفات تتفق جميعا على أن الدفتر العقاري (سند مثبت للملكية) و بالتالي فالدفتر العقاري هو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار ، يستمد روحه من وثائق المسح ، ينشأ استنادا على البطاقات العقارية ، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتا لحقوقه ، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية . ويمثل أيضا الحالة المدنية الصحيحة للملكية العقارية ، ينتج بإتباع إجراءات قانونية صحيحة و هذا لتأمين معرفة دقيقة للعقار<sup>3</sup> .

## ثانيا: منازعات الدفتر العقاري :

يعد الدفتر العقاري من أهم الوسائل القانونية لحماية الملكية العقارية، وذلك نظرا للأهمية البالغة التي أولها

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2006 ص 195 .

<sup>2</sup> ريم مراحي، مرجع سابق ، ص 124 .

<sup>3</sup> ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص 125 .

المشرع له، وهذا ما سوف نتطرق إليه في منازعات الدفتر العقاري التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 62/76

المتمم بالمرسوم 123/93 المؤرخ في 19/5/1993 الذي يعدل و يتم المرسوم رقم 63/76 المؤرخ

في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في المادة 85 وكذلك المادة 16 من المرسوم

123/93 إضافة إلى المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

تنص المادة 16 من المرسوم 123/93 على (تقيد العريضة حالا في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها، مع

بيان أسماء و ألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة.

يسجل أمين الضبط رقم القضية وتاريخ أول جلسة على نسح العريضة الافتتاحية ، و يسلمها للمدعي بغرض

تبليغها رسميا للخصوم.

يجب احترام اجل 20 يوم على الأقل بين تاريخ تسليم التكاليف بالحضور، و التاريخ المحدد لأول جلسة ما لم

ينص القانون على خلاف ذلك يمدد هذا الأجل أمام الجهات القضائية الى 3 أشهر إذا كان الشخص المكلف

بالحضور مقيما في الخارج)<sup>1</sup> هذا فيما يخص المنازعات التي تكون قبل إصدار الدفتر العقاري.

أما فيما يخص المنازعات التي تكون بعد إصدار الدفتر العقاري وفيها:

### 1. منازعات إلغاء الدفتر العقاري:

عندما يتم إجراء لمعينة حق الملكية العقارية ، ويصدر موقرا يتعلق بالترقيم العقاري ، باسم الحائز

المالك للعقار محل التحقيق العقاري ، و ينفذ هذا المقرر بإتمام إجراءات شهر الحقوق العقارية المعينة و المثبتة

في مقرر الترقيم بما في ذلك تسجيل و شهر هذا الترقيم و يجرر سند الملكية الذي يسلم إلى المعني بإثبات

الملكية ، ثم يكتشف فيما بعد أن الترقيم العقاري فيه تصريحات غير صحيحة أو على أساس تقديم وثائق مزورة

يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/5/1993 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 ، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في

تلقائياً أو بناء على طلب أو طعن احد الأشخاص في هذه التصريحات و الوثائق التي على أساسها تم التقييم العقاري ، كما يقوم مصالح الحفظ العقاري الولائي في نفس الوقت بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية<sup>1</sup> .

وهذا ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 على أن<sup>2</sup> ( لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجبه أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الأمر إلا عن طريق القضاء .

إذن هذه المادة تؤكد بوضوح أن القوة الإثباتية لنظام الشهر العيني الذي على أساسه تستحدث بطاقات عقارية و تسلم سندات ملكية تسمى دفاتر عقارية لأصحاب الحقوق ، ورغم أن المشرع في قانون الشهر نص على القوة الإثباتية للقيد النهائي و كذلك على الأثر المقيد للقيد في المحافظة العقارية ، فانه أجاز إعادة النظر في الحقوق بعد القيد الأول عن طريق القضاء ولم ينص على الأجل المسقط لرفع الدعوى ، ومعناه انه يمكن للغير في أي وقت يعلم فيه بالقيد بان يطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء و تسري أجال الطعن في حقه ابتداء من ثبوت علمه طبقاً للقواعد العامة .

ولا يكون للأشخاص المتضررين بالإجراء المتعلق بتأسيس السجل العقاري و تسليم سند الملكية ( الدفتر العقاري ) بعد ظهور المالك الحقيقي له و حصوله على حكم نهائي بذلك سوى الرجوع على الدولة باعتبارها مسؤولة على الأخطاء المضرة بالغير و لتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه و الدعوى المسؤولة المحركة ضد الدولة، يجب أن ترفع الدعوى خلال عام ابتداء من اكتشاف الضرر وإلا سقطت الدعوى.

<sup>1</sup> سلامي لامية ، عبد الرحمان محمد ، مرجع سابق ، ص 97 .

<sup>2</sup> المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.

2 . الجهة القضائية المختصة:

يعد الدفتر العقاري قرار إداري ، و المحافظ العقاري هو مسؤول عن تسليمه ، و بالتالي يكون طرفا في الخصومة و في كل النزاعات المرتبطة بالدفتر العقاري ، سواء كان أصليا أو طرف منظم أو متدخل في الخصام حيث تنص المادة 23 من الأمر 74/75 على ( تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه ، و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في اجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى<sup>1</sup> . و تتقادم الدعوى بمرور 15 سنة ابتداء من من ارتكاب الخطأ و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير) .

ولقد أثير إشكال من الناحية العملية بخصوص الجهة القضائية المختصة بالطعن في إلغاء الدفتر العقاري ، فيرى البعض أن الاختصاص يعود للقضاء العادي (العقاري) ، إلا انه استنادا إلى ما تبناه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 800 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المادة 40 منه ، و كذلك استنادا إلى نص المادة 24 من الأمر 74/75 التي تنص على ( تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية لمختصة إقليميا ) ، فان الاختصاص القضائي يؤول إلى المحكمة الإدارية التي توجد بدائرتها العقار .

و تطرح صفة التمثيل القضائي جملة من المشاكل على الصعيد العملي، فكثيرا ما رفضت الدعاوى أمام الجهات القضائية لرفعها على غير ذي صفة، و في هذا الصدد نصت المادة 111 من المرسوم رقم 63/76<sup>2</sup> على انه ( تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي ، يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية

<sup>1</sup> الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 ، المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري

<sup>2</sup> المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/3/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية، العدد 30 ، المؤرخة في 13/4/1976

كلف بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار) و ذلك تطبيقا للمادة 24 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري .

وفي نفس الصدد نصت المادة 106 من القانون رقم 07/12 المتضمن قانون الولاية على (بمثل الوالي الولاية أمام القضاء ) كما تضيف المادة 110 من نفس القانون أن (الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية وهو مفوض الحكومة ).

لكن لقبول دعوى الإلغاء وجب شهر عريضة رفع الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا ، هذا ما

نصت عليه المادة 85 من المرسوم 63/76 حيث تنص ( أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ

أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها ، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 15 من الأمر رقم 74/75 وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقدم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار ) .

وهذا ما نصت عليه في نفس السياق لمادة 3/17 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بنصها على ( يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية ، إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون و تقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ، ما لم يثبت إيداعها للإشهار ) .

أما في حالة التزوير للدفتري العقاري سواء تم ذلك من طرف احد الأطراف أو بمساعدة من المحافظ العقاري و في هذه الحالة مكن المشرع الجزائري الطرف المتضرر من اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة.

وهي قسم الجرح على مستوى المحكمة المختصة، وهذه بناء على ما نصت عليه المواد 222 و 223 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> سلامي لامية ، عبد الرحمان محمد ، مرجع سابق، ص 100 .

## المطلب الثالث : المنازعات المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري :

يرفض المحافظ العقاري إيداع الحقوق و الوثائق المرفقة بها بغرض شهرها في حالة وجود عيب أو نقائص مهمة تكون سهلة الاكتشاف بعد فحص سريع لمجمل الوثائق المودعة ، و الأصل أن رفض الإيداع (الرفض الكلي ) هو إجراء فوري وكلي يتعلق بالوثائق المودعة بأكملها حتى ولو كان السهو و عدم الصحة يتعلق ببعض البيانات في الوثائق المودعة .

لكن يرد على هذه القاعدة استثناء ذكرته المادة 106 من المرسوم 63/76 و أوضحت الحالات التي يكون فيها الإيداع جزئي .

. حالة نزع الملكية من اجل المنفعة العامة لان الوثيقة المودعة تتضمن إجراءات كثيرة و مميزة بعدد المالكين حيث يمكن أن تشمل الرفض البعض دون البعض الآخر .

. حالات المزايدة حسب قطع الأراضي أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد و في هذه الحالة تعتبر الوثيقة المودعة شاملة متضمنة إجراءات كثيرة لقطع الأراضي التي تمت بمقتضاها البيوع .

. حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة قصد الشهر تتضمن امتياز أو رهون أو نسخة من التنبيه المساوي للحجز ، و تتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المترتب عليها بعض الحقوق ، أو الحجز فان الإجراء يقبل بالنسبة للعقارات الذي يكون تعيينه مطابقا للشروط القانونية أو حالات الرفض فإنها تطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقص<sup>1</sup> .

## الفرع الأول : رفض الإيداع :

يتمثل رفض الإيداع في أسباب رفض الإيداع و إجراءات رفض الإيداع .

<sup>1</sup> توفيق منصور ، قرارات المحافظ العقاري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص19

أولاً: أسباب رفض الإيداع: هذه الأسباب تم ضبطها في المادة 100 من المرسوم 63/76 و يمكن إجمالها<sup>1</sup> في:

- . عدم تقديم الدفتر العقاري .
- . عدم تقديم مستخرج من مسح الأراضي في حالة تغيير الملكية ووثائق القياس (هاتان الوثيقتان مطلوبتان إذا تعلق الأمر بعقارات واقعة في منطقة ممسوحة).
- . و تعتبر في حكم مماثل لحالة عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي السهو الذي يشوب الوثيقة لعدم ذكر إحدى العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة ، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من 6 أشهر.
- . إذا لم يتم تصديق على هوية الأطراف و كذلك الشرط الشخصي وفقاً للشروط المنصوص عليها في المواد 62 و 65 و المادتين 102 و 103 من المرسوم 63/76 .

. عدم تقديم وثيقة من المفروض تسليمها إلى المحافظ العقاري أو تقديم وثيقة لا ترقى إلى درجة الإثبات المطلوب .

. عدم تعيين العقارات طبقاً للتدابير المنصوص عليها في المادة 66 من المرسوم 63/76 على أي من البيانات المطلوبة بموجب هذه المواد ، أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة في الاستمارات المقدمة من طرف الإدارة، و نلاحظ انه بالرجوع إلى هذه المرجعيات القانونية فإنها تنص على الجداول المتعلقة بقيد الرهون و الامتيازات و تحديد قيدها .

. إذا تبين أن العقد المقدم إلى الشهر غير صحيح من حيث الشكل و يظهر ذلك من خلال الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري العمل به .

<sup>1</sup> المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13

. حالة عدم استيفاء البيان الوصفي للتقسيم على شروطه طبقاً لأحكام المواد 67 إلى 71 من المرسوم

رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

بالإضافة إلى الحالات السابقة هناك حالتين ورد النص عليهما في المادة 353 من قانون التسجيل و تتمثل

فيما يلي :

. عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات .

. عدم الدفع المسبق لرسم الشهر العقاري من طرف ملتمس الإيداع .

و هناك حالة أخرى جاء بها الاجتهاد القضائي من خلال القرار رقم 146 المؤرخ في 1998/03/09

الصادر من الغرفة الإدارية للمحكمة العليا مسبقاً هذه الحالة تتمثل في رفض إيداع لعقد الشهرة لعقار له سند

رسمي و شهر لدى المحافظة العقارية ، و يعتبر هذا القرار تدعيماً لمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر العقاري،

و بالتالي لا يمكن لوأضع اليد على عقار مهما طال أمد وضع يده اكتسابه بالتقادم و تحرير عقد شهرة بشأنه

إذا كان سند ملكيته مشهر بالمحافظة العقارية وقد أكدت ذلك الغرفة العقارية في قرارها الآتي (إن الدفاتر

العقارية الموضوعية على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية و مسح الأراضي المحدث تشكل المنطلق

الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية ... و من الثابت قانوناً كذلك الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد

لإثبات الملكية)<sup>1</sup>.

ثانياً: كيفية رفض الإيداع :

عندما يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع و قبل تبليغ قراره للمودع يبحث فيم إذا كانت هناك

أسباب أخرى للرفض و ذلك عن طريق فحص العقود و الوثائق المودعة و حصر كل الأخطاء و النقائص

الموجودة فيها و هذا قصد القيام بعملية التسوية مرة واحدة و تفادي رفض الإيداع مرات أخرى .

<sup>1</sup> توفيق منصورى ، مرجع سابق ، ص 21

و يتم تجسيد رفض الإيداع في رسالة مكتوبة في شكل قرار إداري ، توجه لمودعي العقود أو المحررات ، يحدد بموجبها تاريخ الرفض و أسبابه و النص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توضيح المحافظ العقاري و شهادته بذلك.

و يبلغ قرار الرفض إلى الموقع على التصديق الذي يعتبر في نفس الوقت بمثابة تبليغ موجه للأطراف بطريقة غير مباشرة و على المحافظ العقاري التقيد بالمدة القانونية المسموح بها لتبليغ قرار الرفض .

و بالرجوع إلى نص المادة 107 من المرسوم 63/76 نجد أن تبليغ قرار الرفض هي 15 يوم من تاريخ الإيداع أما فيما يخص إجراءات التبليغ فإنها تتم إما برسالة موصى عليها مع إشهار بالوصول ، أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل إقرار بالاستلام ، و حول كيفية مسك ملف الرفض من قبل المحافظ العقاري ، فيتم عن طريق عدة ملفات فرعية ، ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات ، فعندما يتخذ المحافظ العقاري قراره برفض الإيداع يجب عليه التأشير على ذلك في الملف الخاص بالقضايا في انتظار الرفض ، مع ذكر تاريخه و سببه و النص القانوني الذي استند إليه<sup>1</sup> .

و إذا تجاوزت المدة القانونية الخاصة بالطعن في قرار الرفض المقدره بشهرين ابتداء من تاريخ استلام الرسالة الموصى عليها التي تحمل قرار الرفض و تاريخ رفضه لها فان الملف الفرعي الخاص بالرفض يرتب الملف الخاص بالرفض النهائي .

و في حالة قيام المتضرر بالطعن في قرار الرفض خلال الآجال القانونية، فان الملف الفرعي يرتب في الملف

الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي الذي سوف يقضي بتقرير احد الحلين:

. أما أن يؤكد قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع و بالتالي يرتب الملف في هذه الحالة في الملف الفرعي

النهائي .

<sup>1</sup> توفيق منصور ، مرجع سابق ، ص 22

. أما إذا أُلغى الحكم قرار المحافظ العقاري ، يتعين على هذا الأخير إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية .

### الفرع الثاني: رد الإجراء:

إذا كان رفض الإيداع يتطلب فحص شامل و سريع فان رد الإجراء يتطلب فحص كامل و دقيق

ووقت كافي من اجل دراسة الوثائق التي تم قبول إيداعها و تم تقييدها في سجل الإيداع و يتطلب هذا الفحص إجراء بعض المقارنات مع الوثائق التي شهرت من قبل في مجموعة البطاقات العقارية .

### أولا أسباب رفض الإجراء:

إن أسباب رفض الأجراء تعد من بين الضمانات القانونية التي سنها المشرع لحماية للمتعاملين، وقد أشار

إليها نص المادة 101 من المرسوم 63/76 حيث يمكن حصرها في النقاط التالية<sup>1</sup>.

. إذا كانت الوثائق المودعة و الأوراق المودعة غير متوافقة .

. عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب غير صحيح و هذا بموجب المادة 1/95 من المرسوم 63/76

و تتعلق بالجدولين الخاصين بتحديد قيد الرهون و الامتيازات فإذا كانت هذه الأخيرة غير متطابقة مع الوثائق المودعة قيد الشهر يتم رفض الإجراء.

. إذا كانت صيغة المتصرف أو الحائز الأخير المذكورة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة

في البطاقة العقارية .

. إذا كان تعيين الأطراف و تعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم

63/76 غير متوافقة مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية .

. إذا اكتشف أن الحق غير قابل للتصرف فيه عملا بالمادة 104 من المرسوم رقم 63/76 .

<sup>1</sup> المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 30، المؤرخة في 1976/4/13

. إذا كان العقد المقدم للإشهار مشوب بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من المرسوم

رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

ولهذا أورد المشرع أسباب رفض الإجراء على سبيل الحصر متخذاً موقفاً معاكساً للمشرع الفرنسي الذي توسع في تعداد أسباب رفض الإجراء مانحاً السلطة الكاملة لمحافظ الرهون في تقدير أي سبب جدير أن يكون دافعاً للرفض<sup>1</sup>.

### ثانياً. كيفية رفض الإجراء :

إذا قرر المحافظ العقاري رفض الإجراء بسبب من الأسباب فإنه يقوم بتوقيف إجراءات الشهر و يقوم بتبليغ هذا القرار للشخص الموقع على شهادة الهوية في أسفل الصورة الرسمية أو للنسخ أو الجداول و ذلك في أجل أقصاه 15 يوم من تاريخ الإيداع و يتم هذا التبليغ بواسطة رسالة موصى بها عليها إشهار بالاستلام عن طريق التسليم الشخصي مقابل قرار بذلك إلى المواطن الذي أشار إليه الموقع المذكور في الوثيقة المودعة و من أجل تسوية الوضعية فإنه تعطى للموقع على شهادة الهوية (المودع) مهلة 15 يوم ابتداء من تاريخ الإشعار بالاستلام أو التبليغ المباشر أو من تاريخ الإشعار بالرفض في الرسالة الموصى عليها، حتى يتسنى له إتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية .

فإذا قام الموقع على شهادة الهوية بإتمام الوثائق الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية خلال أجل 15 يوم من تاريخ تبليغه ، يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة ( إجراء قيد الانتظار ) و يأخذ الإجراء في هذه الحالة رتبة ذات أثر رجعي إلى تاريخ الإيداع .

أما إذا لم يتم الموقع على شهادة الهوية خلال 15 يوم بإتمام الوثائق أو إيداع الوثائق التعديلية أو أخبر المحافظ العقاري عن رفضه أو عدم قدرته على القيام بذلك ، فإن الإجراء يرفض على التحفظات المنصوص

<sup>1</sup> توفيق منصورى ، مرجع نفسه ، ص 25

عليها في المادة 106 من المرسوم 63/76<sup>1</sup> وتكتب عبارة الرفض من قبل المحافظ العقاري في سجل الإيداع في العمود المخصص للملاحظات وعند الاقتضاء في البطاقة العقارية وفي الدفتر العقاري .

ثم يقوم المحافظ العقاري بتبليغ هذا القرار خلال 8 أيام من تاريخ الانقضاء مهلة 15 يوم الممنوحة على شهادة الهوية ، مع إرجاعه الوثيقة محل الرفض إما مباشرة أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار الاستلام، يوضع فيها تاريخ قرار الرفض و النص القانوني الذي يبرر هذا القرار و تجدر الإشارة أن قرار رفض المحافظ العقاري للإجراء يمكن أن يكون موضوع طعن أمام الجهات القضائية الواقعة في دائرة اختصاصها للمحافظة العقارية ،و ذلك خلال مهلة شهرين من تاريخ الإشعار بالاستلام بالرسالة الموصى عليها أو من تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها و في كل الأحوال و مهما كانت قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو رفض الإجراء فإنها تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة.

### المبحث الثاني: الجهات القضائية المختصة في حل النزاع.

تعتبر الجهات القضائية المختصة في حل النزاع الفاصل الذي يعتمد عليه الأشخاص في الفصل في النزاعات سواء في القضاء الإداري الذي تعتبر نزاعاته نزاعات إدارية والتي تكون الإدارة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية طرفا فيها، أو القضاء العادي الذي تعتبر منازعاته منازعات مدنية تكون بين الأشخاص العاديين ،وسوف نتحدث عن ذلك في (المطلب الأول) عن القضاء الإداري كجهة قضائية مختصة و (المطلب الثاني) القضاء العادي كجهة قضائية مختصة .

### المطلب الأول: القضاء الإداري كجهة قضائية مختصة.

إن القضاء الإداري يختلف عن القضاء العقاري ، فالقضاء الإداري يفصل في المنازعات الإدارية التي تكون

<sup>1</sup> المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13 .

الإدارة طرف في النزاع كونها تحتل طبيعة خاصة، وهذا ما سوف نتطرق إليه في (الفرع الأول) عن الدعاوى العقارية التي تكون أمام القضاء الإداري و (الفرع الثاني) عن الجهات القضائية المختصة أمام القضاء الإداري.

### الفرع الأول: الدعاوى العقارية أمام القضاء الإداري.

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى تعريف الدعوى العقارية الإدارية (أولاً) ثم خصائصها (ثانياً) ثم شروطها (ثالثاً).

#### أولاً: تعريف الدعوى العقارية الإدارية.

فالدعوى العقارية هي وسيلة يتوجه بها الشخص إلى القضاء للحصول على تقرير حق له أو حمايته بحيث يكون موضوع هذه الدعوى هو حماية الحقوق<sup>1</sup>.

فالدعوى العقارية المرفوعة أمام القضاء الإداري يكون موضوعها نزاع إداري وتكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية طرفاً في ذلك وبهذا فكل دعوى يكون الغرض منها حماية الحق من الحقوق التي تتصف بطبيعة الحق الذي تحميه تعتبر دعوى عقارية.

#### ثانياً : خصائص الدعوى العقارية:وتتمثل هذه الخصائص في :

##### 1 . الدعوى حق و ليست واجب:

الدعوى هي حق لصاحبها أن يستعمله أو لا يستعمله، فاستعمال الدعوى أمر اختياري فله مطلق الحرية بان يلجأ إلى القضاء إذا اعتدى على حقه ، كما قد يفضل التوصل إلى الصلح مع المعتدي قبل الوصول إلى القضاء .

##### 2 . الدعوى حق يقبل الانتقال و ينقضي بالتقادم:

تعتبر الدعوى حق يقبل الانتقال لأنها تعتبر دعوى عقارية إدارية لأنها ترفع أمام الجهات القضائية

<sup>1</sup> بن جباس لقمان، بن غريبي سليم، الدعوى العقارية في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مذكرة شهادة ليسانس، جامعة يحي فارس، كلية الحقوق، المدينة، 2010

الإدارية بمعنى أن يكون أحد أطراف الدعوى شخص معنوي اعتباري، و بالتالي يكون لها حق التقاضي أما بالنسبة إلى التقادم، فنجد مثلا دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري قابلة للتقادم لمدة 15 سنة من يوم اكتشاف الخطأ.<sup>1</sup>

### ثالثا: شروط الدعوى العقارية الإدارية :

قبل أن ينظر القاضي في موضوع الدعوى لا بد من النظر في مدى توافر الشروط ، فإذا لم تتوافر الشروط لا يقدم القاضي على قبولها ولا ينتقل إلى دراسة موضوعها و تتمثل هذه الشروط في الصفة المصلحة، الأهلية، والإذن، و عددت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية هذه الشروط على (لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقومها القانون ).

### الفرع الثاني: الجهات القضائية المختصة في القضاء الإداري .

إن القضاء الإداري يختص في الفصل في النزاعات التي تكون مطروحة أمامه و ذلك بالاعتماد على الجهات القضائية المختصة والتي بدورها تقوم بالفصل في النزاعات الإدارية وتتكون هذه الجهات من المحاكم الإدارية و مجلس الدولة .

### أولا: اختصاص المحاكم الإدارية .

تختص المحاكم الإدارية بالفصل في النزاع المرفوع أمامها وذلك بموجب الاختصاص سواء تعلق بالاختصاص الإقليمي الذي يحدد الجهة القضائية المختصة بالفصل أو الاختصاص النوعي الذي يحدد نوع النزاع المطروح على الجهة القضائية للفصل فيها وفقا للقانون ومن هذا المنطلق سوف نتطرق إلى الاختصاص الإقليمي و النوعي للمحاكم الإدارية .

<sup>1</sup> الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ،الجريدة الرسمية ،العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975 .

1 . الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية :

نصت المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على (يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية المختصة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه ، وان لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له وفي حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك )

و بالتالي فالقاعدة العامة في تحديد الاختصاص الإقليمي هو موطن المدعي عليه أو آخر موطن له أو الموطن المختار و بما أن أطراف الدعوى الإدارية شخص معنوي أو اعتباري ، فان المحكمة المختصة إقليميا بالنظر في الدعوى العقارية هي المحكمة التي في دائرتها موطن إدارته الرئيسي باعتباره محكمة موطن المدعي عليه .

2 . الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية :

بخلاف القضاء العادي فان القضاء الإداري و المحكمة الإدارية تختص بالنظر في جميع القضايا أين تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على ( المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات التي تختص بالفصل أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية طرف فيها)، و يشترط في هذا الاختصاص في المحاكم الإدارية النظر في المنازعات الإدارية أن يكون أحد طرفي النزاع شخص من أشخاص القانون العام (دولة ، بلدية ، مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية).<sup>1</sup>

ثانيا: اختصاص مجلس الدولة .

يختص مجلس الدولة بالفصل في مدى مشروعية القرارات الإدارية و كذا تفسيرها ، و ذلك بموجب

<sup>1</sup> توفيق منصور ، مرجع سابق ، ص 50 .

القانون العضوي 98/01 المؤرخ في 1998/05/30 كما يفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة الفصل في استئناف الأحكام و الأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية و كذا النظر في الطعون بالنقض وهي قرارات صادرة من الجهات القضائية الإدارية وذلك وفقا للمواد 901، 902 ، 903 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: القضاء العادي كجهة قضائية مختصة .

ينظر القضاء العادي في المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية و الحقوق التي تم شهرها و منازعات التقييم ومن خلال هذا سوف نتطرق إلى الدعاوى العقارية التي ترفع أمام القضاء العادي ( فرع أول ) والجهات القضائية المختصة أمام القضاء العادي ( فرع الثاني ) .

### الفرع الأول: الدعاوى العقارية التي ترفع أمام القضاء العادي .

وهنا سوف نتطرق إلى الحديث عن تعريف الدعوى العقارية (أولا) ثم خصائصها (ثانيا) ثم شروط هذه الدعوى (ثالثا).

### أولا تعريف الدعوى العقارية في القضاء العادي:

عرفتها المادة 03 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على( انه يجوز لكل شخص يدعى حقا ، رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته ).و بهذا فان هذه الدعوى هي أداة و وسيلة قانونية يستطيع بواسطتها صاحب الحق اللجوء إلى السلطة القضائية لحماية حقه و بالتالي فالدعوى هي مركز قانوني موضوعي مستقل عن الحق الذي تهدف إلى حمايته و الحق الموضوعي يسبق دائما الحق في الدعوى من حيث النشأة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> توفيق منصورى ، مرجع نفسه ، ص 52 .

<sup>2</sup> المادة 03 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

ثانيا :خصائص الدعوى العقارية : وتتمثل خصائصها في :

1 . الدعوى العقارية حق وليست واجب .

استعمال الدعوى أمر اختياري لا يجبر الشخص على مباشرتها فالشخص مطلق الحرية في أن يتوجه إلى العدالة إذا ما اعتدي على حقه فقد يفضل أن يلجأ إلى الصلح و أن يتجنب القضاء ، وقد يفضل أن يلجأ إلى حكم لما يقدمه نظام التحكيم من سهولة و يسر في إجراءات التقاضي و توفير للجهد و الوقت و المصاريف .فالدعوى حق خاص للشخص يستعمله باختياره للدفاع عن مصالحه و ليس للدفاع عن مصالح المجتمع ، فهو الذي يستطيع تقدير المصلحة الخاصة به .

2 . الدعوى حق يقبل التنازل عنه و لكن لا يجوز الحرمان منه:

بما أن الدعوى حق و ليست واجب فهي تقبل التنازل عنها ، ولكن التنازل عن الدعوى لا يعني التنازل عن الحق الموضوعي إلا إذا كان هناك تنازل عن الحكم الصادر في موضوع الدعوى ، فإذا تنازل صاحب الحق الموضوعي عن حقه ترتب على هذا إنزال حقه في الدعوى سواء قصد المتنازل هذا الأثر أم لا ، لذلك انه يترتب عن التنازل للحق الموضوعي زوال أهم شرط لازم لوجود الحق في الدعوى .

3 . الدعوى حق تقبل الانتقال و تنقضي بالتقادم :

نظرا لان الدعوى حق خاص فهي تقبل الحوالة أثناء الحياة و بعد الوفاة وفي كلتا الحالتين تنتقل الدعوى طالما تم انتقال الحق الموضوعي الذي تحميه فينتقل حق الدعوى إلى الخلف العام و إلى الخلف الخاص وبهذا فان الدعوى تخضع لمدة محدودة فإذا انقضت هذه المدة تقادمت الدعوى ولم تعد لها وجود<sup>1</sup>.

ثالثا :شروط الدعوى العقارية.

وتتمثل شروط الدعوى العقارية فالصفة و المصلحة والأهلية.

<sup>1</sup> توفيق منصور ، مرجع سابق ، ص42.

1. الصفة :

يقصد بها المركز القانوني السليم الذي يحول له القضاء السلطة الملائمة لمباشرة الدعوى ،وبهذا تعتبر شرط في الدعوى وصلاحيه من صلاحيات التي تحول للشخص في مباشرة الإجراءات القضائية سواء بنفسه أو عن طريق ممثله القانوني .

2 . المصلحة :

هي الفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى من الحكم بطلبه، وهي الحاجة أو المنفعة التي تشكل الدافع من وراء رفع الدعوى و يجب أن تكون المصلحة قانونية و شرعية و قائمة لحماية الحق من الضرر الذي ينتج عن الاعتداء.

3 . الأهلية :

لم يذكر المشرع الجزائري الأهلية على أنها شرط من شروط رفع الدعوى إلا أنها تعتبر من النظام العام، وبالتالي فعدم توفر هذا الشرط يترتب عليه الأهلية من رفع الدعوى بل وجب عليه أن يباشر الدعوى.

الفرع الثاني: الجهات القضائية المختصة أمام القضاء العادي.

إن للجهات القضائية المختصة سلطة في الفصل في النزاعات التي تطرح أمامها طبقا للقانون وحسب طبيعة النزاع و الموقع الجغرافي. وبما أن التنظيم القضائي الذي يتعلق بالجهاز القضائي العقاري يتشكل من محاكم و مجالس قضائية ثم تأتي المحكمة العليا ، وبالتالي فان على هذا أساس يكون الاختصاص بشقيه الإقليمي و النوعي وهذا ما سوف نتطرق إليه في( الفرع الأول) عن اختصاص المحكمة و (الفرع الثاني) عن اختصاص المجالس القضائية و المحكمة العليا .

أولا: اختصاص المحكمة .

إن الاختصاص ينقسم إلى قسمين اختصاص إقليمي و اختصاص نوعي .

1 . الإختصاص الإقليمي :

الاختصاص الإقليمي بوجه عام يؤول للجهة القضائية التي تفصل في الدعاوى المرفوعة أمامها و ذلك استنادا إلى المعيار الجغرافي الذي يخضع للتنظيم القضائي في القانون العضوي 11/05 و ينعقد هذا الاختصاص بتطبيق القاعدة العامة في الاختصاص المحلي و هي الجهة القضائية التي تقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه لان المدعي هو من قام بافتتاح الدعوى ضد المدعي عليه و بالتالي إجبار المدعي على تقديم طلباته و حججه أمام موطن المدعي عليه من اجل عدم الإساءة في استعمال حق الدعوى، وهذا ما أكدته مادة 37 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>1</sup> ( إن لم يكن لهم موطن معروف ، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع بها آخر موطن له )، وفي حالة اختيار المدعي عليه موطن يكون الاختصاص لإقليمي للجهة القضائية المختصة التي يوجد بها الموطن المختار .

2 . الاختصاص النوعي :

و مفاد هذا الاختصاص هو نوع النزاع الذي يطرح أمام الجهة القضائية للنظر و الفصل فيها للقانون، كما يعرف هذا الاختصاص على توزيع القضايا على مختلف الجهات القضائية حسب نوع الدعوى و طبيعتها.

ثانيا : اختصاص المجالس القضائية :

إن قانون الإجراءات المدنية و إدارية حدد قواعد الاختصاص الإقليمي لجميع الجهات القضائية، بمعنى انه لا يوجد قواعد خاصة ببيان الاختصاص الإقليمي بكل جهة قضائية، فما ينطبق على المحكمة من قواعد الاختصاص الإقليمي ينطبق على المجالس القضائية.

و الاختصاص النوعي يعتبر جهة استئناف بالنسبة إلى المجلس القضائي في جميع الاستئنافات الصادرة من القسم العقاري. إذ لا يمكن لهذا الأخير أن يقيد بخطئه اختصاص القاضي حتى ولو كانت نهائية، ويختص

<sup>1</sup> المادة 13 ، من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

المجلس القضائي قانونا في الأحكام الصادرة عن المحاكم وهذا ما يختص المجلس القضائي بالفصل في الطلبات المتعلقة بتنازع الاختصاص، فمثلا إذا قضى مجلسان قضائيان باختصاصهما أو بعدم اختصاصها أو إذا وقع تنازع بين محكمة ومجلس قضائي فإنه تقدم العريضة أمام الغرفة العقارية للمحكمة العليا و التي بدورها تعين الجهة القضائية المختصة نوعيا للفصل في هذه القضية .

## خلاصة الفصل الثاني :

إن الجهات القضائية تعتبر الحل الوحيد الذي يعتمد عليه الفرد في تحقيق الحماية على حقوقه من الانتهاك بحيث أن القضاء الإداري يفصل في النزاعات التي لا بد من أن تكون الإدارة طرف في ذلك النزاع أو الدولة أو الولاية أو البلدية و هذا ما أكده قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في مواده ، إضافة إلى وجود نزاعات لا بد من وجود القضاء العادي للفصل فيها لان هذه النزاعات تكون بين الأطراف ولا وجود للإدارة بينهما وهذا ما أدى بالمشرع الجزائري إلى وضع القضاء العادي للفصل في هذه النزاعات.

خاتمة

خاتمة:

تعتبر عملية المسح العقاري عملية قانونية كونها تهدف إلى تطهير المجال العقاري للقضاء على النزاعات التي تثور حولها و للتقليل منها ، إلا أن هذه العملية لم تحرز تقدم كبير كون أن معظم المناطق لم تعرف عملية المسح بعد.

ومن أجل ضمان الأمن و الاستقرار للمجتمع لابد من وضع حد لهذه المنازعات و تحقيقا لذلك وضع المشرع الجزائري اهتمامه الكبير على العقار و ذلك لتحديد الملكية العقارية من خلال إصدار الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 السالف الذكر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري وكذا المراسيم التي تليه منها المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25/3/1976 المعدل و المتمم والمتعلق بإعداد المسح العام للأراضي و كذلك المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/3/1976 المعدل و المتمم و المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

ويمكن القول بان إدراج المشرع الجزائري لهذه النصوص القانونية لتطهير الملكية العقارية نتج عنه منازعات و التي تبقى مجالاتها واسعة ، و التي تفرز عدة مشاكل نظرا لأهمية مواضيعها المختلفة و المتعلقة بالمسح .

غير انه و رغم كل الآليات التي وضعها المشرع لتكريس الاستقرار للمعاملات العقارية إلا أن هذه المنازعات التي تنتج عن هذه العملية تحتل قسم كبير من القضايا المعروضة على العدالة منها ما يختص بها القضاء الإداري ومنها ما يختص بها القضاء العادي .

كون أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يوزع الاختصاص بين القاضي الإداري و القاضي العادي حسب طرف النزاع ،بصرف النظر عن طبيعة المنازعة بحيث كل منازعة عقارية قد تكون إدارية و قد ينعقد الاختصاص فيها للقضاء العادي .

وهذه الآليات التي وضعها المشرع لم تكن كافية للحد من النزاع و ذلك لكثرة القضايا

المعروضة أمام هرمي القضاء الإداري و القضاء العادي ،وعليه فالخروج من هذه

النزاعات ارتأينا بعض النتائج

لعملية المسح العقاري و منها :

- أن عملية المسح العقاري عملية قانونية تسعى إلى تطهير الملكية العقارية .

- إدراج المشرع نصوص قانونية ساعدت على عملية المسح العقاري منها الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري
- ظهور نزاعات نتجت عن عملية المسح العقاري كالمنازعات التي تتعلق بالترقيم العقاري وكذا الدفتر العقاري و المنازعات التي تتعلق بقرارات المحافظ العقاري
- تحتل منازعات المسح العقاري قسم كبير من القضايا المطروحة على العدالة منها ما يختص بها القضاء العادي ومنها ما يختص بها القضاء الإداري

# قائمة المصادر و المراجع

**أولاً: المصادر**

القران الكريم

البستاني بطرس، محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون، لبنان، طبعة 1993،

ص 849

**ثانياً: المؤلفات**

- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، دون طبعة، الجزائر. 2014.

. حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بدون طبعة، بيروت 2007، ص 60.

- ريم مراحي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، دون طبعة، الجزائر، 2009.

. عبد العزيز محمود، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر 2009.

- ليلى زروقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، دون طبعة، الجزائر 2013 .

**ثالثاً: المذكرات:**

- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ،جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق ،قسنطينة ،2010/2009 .

- حازم عزوي، آليات تطهير الملكية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق، 2010/2009 .

- سلامي لامية، عبد الرحمان محمد، نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة شهادة الماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، بجاية ، 2015 .

- أمين حامدي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر ، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،بسكرة، 2015 .

- ناصر بوسهوة، احمد منصور، المسح العام للأراضي و التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، جامعة يحي فارس، كلية الحقوق، المدينة، 2012 .

- توفيق منصور، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة شهادة الماستر، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق

و العلوم السياسية، بسكرة 2014.

- صبيان نور الهدى، المسح العقاري و دوره في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، المركز الجامعي احمد بن يحي الونشريسي معهد العلوم

القانونية و الإدارية، تيسمسيلت 2014

- بن جباس لقمان ،بن غريبي سليم،الدعوى العقارية في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مذكرة شهادة ليسانس ،جامعة يحي فارس ،كلية الحقوق ،المدينة 2010
- حمادي ليلي ،خنافيف سعديّة،المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، مذكرة شهادة ليسانس،جامعة يحي فارس ،كلية الحقوق ،المدينة،2009
- رابعا: النصوص القانونية و التنظيمية:**
- الأمر 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم .
- الأمر 73/71 المؤرخ في 11/08/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية ، العدد 97 ،المؤرخة في 30/11/1971.
- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 11/08/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد78 ، المؤرخة في 30/09/1975.
- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري الجريدة ، الرسمية العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975
- القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04/12/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد ،الجريدة الرسمية، العدد06 ،المؤرخة في 07/12/1984 .
- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ 25/09/1995 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية ،العدد55 ،المؤرخة في 18/12/1990 .
- القانون رقم 12/07 المؤرخ في 30/12/2007 المتضمن قانون المالية لسنة2008 الجريدة الرسمية، العدد82 ،المؤرخة في 31/12/2007 .
- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المعدل و المتمم بالأمر رقم 145/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية، العدد21، المؤرخة في 23/04/2008.

#### خامسا: المراسيم

- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984 و المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، الجريدة الرسمية، العدد30، المؤرخة في 13/04/1976 .
- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل و المتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 و رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.
- المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد15 ،المؤرخة في 20/02/1973.

- المرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الجريدة ، الرسمية العدد 71، المؤرخة في 30/12/1984.
- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد54، المؤرخة في 20/12/1989.
- المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 المحدد لقائمة لمناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و شروط التعيين فيها و تصنيفها، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 18/03/1992.
- المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل و المتمم للمرسومين التنفيذيين رقم 63/76 و رقم 210/80 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد34، المؤرخة في 23/05/1993.
- المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد26، المؤرخة في 08/04/1992.
- سادسا: القرارات الوزارية و التعليمات:**
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04/06/1991 المتضمن تحديد التنظيم الداخلي لهيئات أملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد38، المؤرخة في 14/08/1991
- القرار المؤرخ في 27/05/1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية، العدد20، المؤرخة في 09/03/1977.
- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، الصادرة عن مديرية العامة لأملاك الدولة لسنة 1998 .

فہرس

الإهداء.....	
الشكر و العرفان.....	
المقدمة.....	أ- ج
<b>الفصل الأول: المسح العام للأراضي</b>	
05	
المبحث الأول: مفهوم المسح العام للأراضي.....	06
المطلب الأول: تعريف المسح العقاري ونشأته وخصائصه.....	06
الفرع الأول: تعريف المسح العقاري.....	06
أولاً: الاساس القانوني لعملية المسح العقاري.....	06
ثانياً: التعريف الاصطلاحي.....	08
ثالثاً: التعريف القانوني.....	08
الفرع الثاني: نشأة المسح العقاري في الجزائر.....	09
أولاً: مرحلة الاستعمار.....	09
ثانياً: مرحلة الاستقلال.....	12
الفرع الثالث: خصائص المسح العقاري.....	17
أولاً: خاصية تعريف و تحديد الوضعية الفعلية و الحقيقة للعقارات.....	17
ثانياً: خاصية تحديد و تعريف أصحاب الحقوق العينية العقارية.....	17
المطلب الثاني: أهداف عملية المسح العقاري.....	18
الفرع الأول: ضبط الملكية العقارية.....	18
الفرع الثاني: حماية مالك العقار.....	19
الفرع الثالث: تحديد الضريبة العقارية.....	19
المطلب الثالث: الهيئات المكلفة بعملية المسح العقاري.....	20
الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و لجنة المسح.....	20
أولاً: إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....	20
ثانياً: لجنة مسح الأراضي.....	24

25.....	الفرع الثاني: المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري
26.....	أولاً: تشكيلة الأعوان القائمين على عملية التحقيق العقاري
26.....	ثانياً: مهامهم
27.....	الفرع الثالث: المحافظة العقارية
27.....	أولاً: تعريف المحافظة العقارية
27.....	ثانياً: تنظيم المحافظة العقارية
31.....	المبحث الثاني: إجراءات المسح العقاري و نظام السجل العقاري
31.....	المطلب الأول: إجراءات عملية المسح العقاري
31.....	الفرع الأول: الأعمال التحضيرية
31.....	أولاً: عملية جمع الوثائق و التصوير الجوي
33.....	ثانياً: عملية تجزئة الإقليم البلدي و الإعلان عن بدء عملية المسح العقاري
35.....	الفرع الثاني: الأعمال الميدانية
36.....	الفرع الثالث: عملية التحقيق العقاري
37.....	أولاً: معاينة أصحاب الحقوق
38.....	ثانياً: معاينة حق الملكية
39.....	المطلب الثاني: نظام السجل العقاري
39.....	الفرع الأول: إعداد وإيداع وثائق المسح بالبلدية
39.....	أولاً: إعداد الوثائق المسحية
41.....	ثانياً: إيداع وثائق المسح بالبلدية
42.....	الفرع الثاني: تسليم الوثائق المسحية
46	<b>الفصل الثاني: المنازعات الناجمة عن عملية مسح الأراضي</b>
47.....	المبحث الأول: المنازعات التي تثار أمام مديرية مسح الأراضي
47.....	المطلب الأول: المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري
47.....	الفرع الأول: المنازعات المطروحة أمام لجنة المسح
47.....	أولاً: تقديم الشكاوى

- 48.....ثانيا:دراسة الشكاوى من طرف اللجنة.....
- 49.....الفرع الثاني: النزاعات التي تثار أمام لجنة المسح.....
- 49.....أولا: المنازعات الناتجة عن أخطاء أعوان المسح.....
- 51.....المطلب الثاني: المنازعات الناجمة عن عملية تأسيس السجل العقاري.....
- 51.....الفرع الأول: المنازعات الناجمة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.....
- 52.....الفرع الثاني: منازعات عملية التقييم العقاري.....
- 52.....أولا: منازعات التقييم المؤقت.....
- 53.....ثانيا: منازعات التقييم النهائي.....
- 54.....الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري.....
- 54.....أولا: تعريف الدفتر العقاري.....
- 54.....ثانيا: منازعات الدفتر العقاري.....
- 59.....المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري.....
- 59.....الفرع الأول: رفض الإيداع.....
- 60.....أولا: أسباب رفض الإيداع.....
- 61.....ثانيا كيفية رفض الإيداع.....
- 63.....الفرع الثاني:رد الإجراء.....
- 63.....أولا: أسباب رفض التجاء.....
- 64.....ثانيا: كيفية رفض الإجراء.....
- 65.....المبحث الثاني:الجهات القضائية المختصة في حل النزاع.....
- 65.....المطلب الأول:القضاء الإداري كجهة قضائية مختصة.....
- 66.....الفرع الأول:الدعاوى العقارية أمام القضاء الإداري.....
- 66.....أولا:تعريف الدعوى العقارية الإدارية.....
- 66.....ثانيا: خصائص الدعوى العقارية الإدارية.....
- 67.....ثالثا:شروط الدعوى العقارية الإدارية.....
- 67.....الفرع الثاني:الجهات القضائية المختصة في القضاء الإداري.....

67.....	أولا: اختصاص المحاكم الإدارية
68.....	ثانيا: اختصاص مجلس الدولة
69.....	المطلب الثاني: القضاء العادي كجهة قضائية مختصة
69.....	الفرع الأول: الدعاوى العقارية أمام القضاء العادي
69.....	أولا: تعريف الدعوى العقارية في القضاء العادي
70.....	ثانيا: خصائص الدعوى العقارية
70.....	ثالثا: شروط الدعوى العقارية
71.....	الفرع الثاني: الجهات القضائية المختصة في القضاء العادي
71.....	أولا: اختصاص المحكمة
72.....	ثانيا: اختصاص المجالس القضائية
76.....	خاتمة
79.....	قائمة المصادر و المراجع
84.....	الفهرس