

جامعة غرداية  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم الحقوق



## منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي

مسار : الحثوق ، تخصص : قانون عقاري

إشراف الأستاذ :

- انور خنان

من إعداد الطالب :

- محمد مرابط

السنة الجامعية:

2017-2016/1437-1436

يقول المولى عز وجل

**بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ**

قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ (32).

سورة البقرة (32)

## شكر وحرفان

أول من يشكر ويحمد آناء الليل و أطراف النهار ، هو العلي القهار الاول و الآخر الظاهر والباطن ، والذي أغرقنا بنعمه التي لا تحصى و أغدق علينا برزقه الذي لا يفنى ، و أنار دروبنا ، فله جزيل الحمد والثناء العظيم ، هو الذي انعم علينا إذ أرسل فينا عبده ورسوله "محمد بن عبد الله " عليه أزكى الصلوات واطهر التسليم ، أرسله بقرآنه المبين فعلمنا ما لم نعلم وحثنا على طلب العلم أينما ما وجد.

لله الحمد كله والشكر كله أن وفقنا و ألهمنا الصبر على المشاق التي واجهتنا لانجاز هذا العمل المتواضع والشكر الموصول إلى كل معلم أفادنا بعلمه ، من أول المراحل الدراسية حتى هذه اللحظة كما نرفع كلمة الشكر إلى الأستاذ المشرف " أنور خنان " الذي ساعدني في انجاز بحثي ، وكما نتقدم بجزيل الشكر إلى أساتذة كلية الحقوق بجامعة غرادية

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون {صدق لله العظيم}

بإسم الخالق الذي أضاء الكون بخلقه والحمد لله والسلام على على رسول الله اهدي هذا العمل المتواضع

إلى من يصعب حصر جميلها و الجنة تحت قدميها

إلى بسمة الحياة وسر الوجود إلى من كان دعائها سر نجاحي

أمي الحبيبة رحمة الله عليها

إلى من أحمل إسمه بكل إفتخار أرجو من الله أن يمد في عمرك والدي العزيز

إلى من تحلوا بالإخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء إلى يناييع الصدق الصافي إلى من معهم سعدت برفقتهم في دروب الحياة الحلوة

والحزينة ،سررت إلى من كانوا معي على طريق النجاح والخير

إلى من عرفت كيف أجدهم وعلموني أن لا أضيعهم

أريد أن أشكركم على مواقفكم النبيلة إخوتي و أخواتي

إلى كل العائلة الكريمة أعمامي عماتي و أخوالي خالاتي

أبناء أخوالي و أبناء خالاتي

إلى كل الأصدقاء وكل من عرفني

**محمد مرابط**

قائمة أهم المختصرات :

الاختصارس	الكلمة
ص	الصفحة
ط	الطبعة
الجريدة الرسمية	ج.ر
العدد	ع

## ملخص الدراسة :

يتخلص موضوع مذكرتنا حول المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري جراء العمليات الإدارية التي تقوم بها الهيئات الوصية على مستوى الحفظ العقاري التي تبدأ إجراء عملية مسحية أو تحقيق عقاري قصد إنشاء حقوق عينية تقوم على أساس المعاملات بين الأفراد ، كي يضمن لها الحقوق وخلوها من أي تلاعب أو غش ، بحيث يثبت فيها الحق لصحابه من خلال قيد تلك التصرفات الواقعة على العقار من اجل إعلام الغير بها وما يحمله العقار من أعباء هكذا يكون النظام الذي اخذ به المشرع الجزائري المتمثل في نظام الشهر العيني والذي كان قبله ، نظام الشهر الشخصي الذي يرسم الحق باسم صاحب العقار عكس نظام الشهر العيني ، وذلك من خلال الأمر 74-75 المتضمن تأسيس السجل العيني ، بحيث أن الشهر ومن خلال القيام بإجراء قد ينشئ عنه منازعات عديدة قد تكون متمثلة في الإجراءات الشهرية للحقوق المنصبة على العقار بعد ما قامت به فرق المسح ، أو قواعد التحقيق العقاري الذي تنتهي برسم الحق للفرد على عقار ما عن طريق الشهر بحيث قد يظهر الاعتراض من الغير جراء ذلك ، فسعى المشرع جاهدا إلى فض وحل هذه المنازعات القائمة عن طريق توزيع الاختصاص بين الهيئات القضائية من اجل حل منازعاته.

## résumé au sujet :

Le thème de notre mémoire traite des litiges suscités par la publicité foncière à cause des opérations administratives menés par les organes de tutelle au niveau de la conversation foncière à l'issue de l'opération d'aspenage au une enquête foncière en vue de constituer des droits réels fondés sur la base de transation entre les individus dans le but de garantir les droits et éviter toute escrequerie ou Froude : le droit sera ainsi assuré au propretoire par le bi oi d'inscription des actions pourtant sur le foncier en question pour informer autrui : ce-ci constitue le système considéré par le législateur algérien à savoir le système de publicité réelle que succède au système de publicité personnelle qui officialise le droits au nom du propriétaire et ce par l'ordonnance 75-74 contenant la constitution du registre réel : ainsi le législateur à tout mes en œuvre pour résoudre les litiges en instaurant la spécialisation entre les organes judiciaires

مقدمة

زاد اهتمام التشريعات بتنظيم الملكية العقارية وذلك من خلال سن و إحداث قواعد قانونية تساهم في تنظيم التصرفات والمعاملات التي ترد على الملكية العقارية ، من خلال قواعد تبين قوامها المادي وجميع مشتملاتها و جعلها في قالب قانوني مسير على الوجه الحسن يضمن للأفراد سهولة التعامل فيما بينهم كي تصبح المعاملات العقارية بهذا الشأن خالية من أي تضارب أو اختلاس للملكيات العقارية ، فنجد أن فكرة الشهر العقاري التي ظهرت منذ القدم باختلاف العصور وتتابعها ، حيث أن التصرفات كانت تخضع لإجراء شهر معينة تهدف إلى تثبيت الملكية وحماية التعاملات فكان لها دور أساسي بارز في تنظيم الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات فيها.

قامت الجزائر بإصدار قوانين متعلقة بالعقار ، و قد وضعت على غرار باقي التشريعات تنظيمات تحدد كيفية استعمال واستغلال والتصرف في العقار ، وإثبات حقوق الملكيات العقارية و ذلك من أجل تنظيم السوق العقارية ومنع المضاربة والحد من المنازعات العقارية التي قد تنشأ جراء تلك المعاملات ، حيث قام بانتهاج قواعد و إجراءات تهدف إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية لشخص معين أو أشخاص معينين إتجاه الغير متمثلة في قواعد الشهر ، المتمثلة في شهر الحقوق العقارية المنصبة على العقار أو الحقوق العينية الأخرى في سجلات معدة للاطلاع عليها حيث تكسب الحجية والحق المطلق لصاحبه ، بحيث يستطيع الغير أن يجري المعاملة مع العقار محل الشهر بكل ضمان وائتمان بحيث يسهل له إنشاء حقوق عينية عليه لمصلحته.

فانتهجت الجزائر نظام الشهر العقاري كوسيلة لضمان هذا الائتمان ، حيث أن الجزائر لم تسلك نظاما واحدا بل أخذت بنظامين للشهر العقاري ، الأول يعتمد على صاحب الحق والمتمثل في نظام الشهر الشخصي حيث اعتمده الجزائر سابقا قبل صدور القانون رقم 75-74 المتضمن اعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري ، ونجد النظام الثاني متمثل في نظام الشهر العيني على خلاف نظام الشهر الشخصي حيث يعتمد هذا النظام على العقار بحد ذاته حيث يذكر فيه كل البيانات المتعلقة بالعقار محل التصرف والحقوق الواردة عليه بحيث يتم تدوينها بالسجل العقاري ، مما يسمح هذا النظام للمتصرف إليه معرفة حقيقة العقار الذي ينشأ عليه التصرف ، من اجل إجراء كل تحقيق للتأكد من مدى توفر



الشروط الشخصية والموضوعية للسند المراد شهره و التأكد من البيانات الموجودة في المحرر وهذا ما أكده المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري .

و بأخذ الجزائر بنظام الشهر العيني وذلك من خلال صدور الأمر 74-75 ، لم يجد من نشوب منازعات تتعلق بالشهر العقاري ، حيث أن هذه المنازعات تؤدي إلى عدم استقرار الملكيات العقارية مما يجعل الوصول إلى الهدف المسطر من المشرع صعبا ، حيث تبدأ المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري بالإعتراض على الوثائق المسحوية التي تعدها فرق المسح وصولا إلى إيداعها لدى مصالح المحافظة العقارية من أجل شهرها ، وبعض العمليات الأخرى العقارية التي تنتهي لدى مصالح الحفظ العقاري ، فتبدأ الدعوى العقارية الناشئة عن عملية الشهر من خلال التقييم المؤقت كان أو التقييم النهائي لتمتد إلى الطعن في الحقوق المشهورة ذاتها من أجل المطالبة بإبطالها أو تعديلها .

ونظم المشرع الجزائري المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري بموجب أحكام القانون المدني من خلال الأمر 58-75 ومراسيمه التنفيذية من أجل التصدي لهذه المنازعات على مستوى الهيئات المعنية ، المتمثلة في إختصاص القضاء من أجل فك وحل هذه المنازعات الناجمة عن الشهر العقاري.

**وتبرز أهمية موضوعنا :** محل الدراسة في تحديد منازعات الشهر العقاري والتي تنجم عنه و الأسباب المؤدية إلى ذلك من خلال الإجراءات المختصة بها إدارة الحفظ العقاري و تكمن أيضا أهمية ذلك في كون أن موضوعات منازعات الشهر العقاري لم تحظى بالاهتمام الكبير من طرف الفقه .

**وفيما يخص دوافع بحثنا** في هذا الموضوع الذي يخص منازعات الشهر العقاري تتعدد الدوافع بين الذاتية

والموضوعية بحيث يمكن إن نعددها في ما يلي :

-إثراء المكتبة العلمية بجامعتنا وتدليل الصعوبات حول هذا الموضوع و توفير المراجع للطلبة في السنوات القادمة والذين يرغبون بالتعرف إلى هذا الموضوع.

-إبراز مدى أهمية عملية الشهر في توفير استقرار المعاملات العقارية .

-بيان أهمية الشهر العقاري في الحد من المنازعات بين الأفراد.

ونهدف من خلال بحثنا هذا للوصول إلى عدة نقاط أساسية أبرزها :

-إيضاح دور عملية الشهر العقاري في الحد من المنازعات و من خلال إتباع الخطوات السليمة لهذه العملية.

-دور عملية الشهر في ضمان استقرار المعاملات العقارية بين أفراد المجتمع.

-تفعيل قواعد الشهر للحد من التلاعبات في الملكيات العقارية.

**وفي خضم بحثنا واجهتنا بعض الصعوبات** في إتمام بحثنا ، وذلك انطلاقا من قلة المراجع المتخصصة و المتمثلة

في المؤلفات و اعتمادنا على النصوص القانونية كثيرا وتمحيصها من أجل الوصول إلى الغاية من بحثنا.

**لا شك أن هناك دراسات سابقة** في مثل هذا الموضوع ، وبعد إطلاعي القاصر وجدت بعض العناوين مثل (

منازعات الشهر العقاري على ضوء التشريع الجزائري و نظام الشهر العقاري في الجزائر).

ومن خلال ما سبق طرحه ارتأينا طرح الإشكالية التالية :

**ما هي المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري والى أي مدى يمكن للمقنن الجزائري حل منازعات**

**الشهر العقاري ؟ .**

و بإعتبار بحثنا يدخل ضمن الدراسات التحليلية ، إعتدنا على المنهج التحليلي بشكل بارز كوننا اتبعنا هذا المنهج

من خلال تحليل مختلف المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري ، من خلال تحليل نصوصه القانونية ودراسة موضوعنا من

الناحية التشريعية و المراسيم المنظمة للشهر العقاري.

ومن أجل ذلك قمنا بتقسيم دراسة موضوعنا إلى فصلين ، الأول بعنوان ماهية الشهر العقاري ومنازعات السجل العيني أما

الفصل الثاني فكان بعنوان المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام.

## الفصل الاول

ماهية الشهر العقاري ومنازعات السجل العيني

تعد عملية الشهر العقاري عملية تهدف إلى تحقيق الائتمان العقاري وضمان عدم التلاعب بالملكيات العقارية من طرف الملاك لها ، أثناء القيام بتصرف ما على هذا العقار للطرف الأخر في حيث إن هذه العملية تقوم على أسس قانونية معينة من اجل تحقيق هذه الأهداف و رسوها على ارض الواقع ، فاتبع بذلك المقتن الجزائري نظامين اثنين متمثلين في نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني والذي بدأ العمل به من خلال الأمر 74-75 ، تعطي كل الضمانات للمتعاملين في العقار المتصرف فيه و أظهر كل ما يحمله هذا العقار من أعباء و معالم وحدود وطبيعة خاصة به تعلم طرفي التصرف بكل ما يحيط به وهذا ما سنتطرق إليه من خلال (المبحث الأول) ، في حين اعد المشرع لهذه العملية كل السبل من اجل إنجازها وذلك من خلال تطبيق نظاما لسجل العيني الذي يبرز لنا معالم الأخذ بهذه العملية من اجل الشهر العيني للعقار ، حيث انه و أثناء سير هذه العملية قد تنشأ منازعات خاصة بالشهر العقاري للملكية العقارية حيث سنتطرق الى ذلك من خلال (المبحث الثاني).

## المبحث الاول: نظاما الشهر العقاري في الجزائر وتحديد مفهوم المنازعة العقارية

من أجل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر وتأمين استقرار المعاملات العقارية سعى المشرع الجزائري إلى إستحداث آليات قانونية تساعد في ضمان ذلك ، عبر نظامين أساسيين للشهر العقاري هما نظام الشهر الشخصي (المطلب الأول) ، ونظام الشهر العيني (المطلب الثاني).

### المطلب الاول : نظام الشهر الشخصي والعيني في الجزائر

من خلال هذا المطلب سنتناول تعريف نظام الشهر الشخصي (الفرع الأول) ثم نتطرق إلى تقييم هذا النظام الشخصي ( الفرع الثاني ).

### الفرع الاول: تعريف نظام الشهر الشخصي

#### اولا: مفهوم نظام الشهر الشخصي

يعد نظام الشهر الشخصي أحد أقدم الأنظمة في الجزائر ، إذ أن مفهوم هذا النظام يتمثل في كونه النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها ، وليس طبقا للعقار ومن هنا جاءت تسمية هذا النظام بنظام الشهر الشخصي والتي تفيد بأن الشخص محل اعتبار التصرفات العقارية حيث أن هذا النظام يتخذ من إسم الشخص أساسا لشهر التصرفات العقارية التي تصدر عنه ، حيث تتم عملية الشهر في نوعين من السجلات هما<sup>1</sup> :

- سجل يمك حسب ترتيب الزمي لتقديم العقود المتضمنة المعاملات العقارية لإجراء الشهر .
- سجل يمك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية .

حيث تعد السجلات في مراكز كل إقليم يوجد بها إدارة للشهر العقاري ، يرصد بها كل التصرفات المنشئة لحقوق عينية عقارية يتم فيها جرد كافة التصرفات الواردة على العقارات بإسم الشخص المتصرف في العقار

<sup>1</sup>-جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر 2006 ص15.

حيث تعد السجلات في مراكز كل إقليم يوجد بها إدارة للشهر العقاري، يرصد بها كل التصرفات المنشئة لحقوق عينية عقارية

يتم فيها جرد كافة التصرفات الواردة على العقارات بإسم الشخص المتصرف في العقار

حيث إذا ما أراد شخص شراء عقار تعين له الإتجاه إلى هيئة الشهر العقاري للبحث والتأكد من إسم مالكة ، فإذا وجد

إسمه في إحدى السجلات المعدة للشهر قائما فهذا يعني أنه مزال مالكا للعقار ، و إذا لم يجد فيها إسمه كان ذلك دليلا على

خروج العقار من يده .<sup>2</sup>

### ثانيا :تقييم نظام الشهر الشخصي

نظرا لأن هوية الشخص الذي تصرف في العقار محل اعتبار تقرر له الحق في إطار نظام الشهر الشخصي مما يخلق لنا بعض

الصعوبات في تحديد هوية المالك الأصلي وهذا ما يعاب على هذا النظام وغالبتها على مزايها إذ سنعالج بعض مزايا وعيوب

نظام هذا الشهر .

### أ: عيوب نظام الشهر الشخصي

مما يعاب على نظام الشهر الشخصي :

-صعوبة معرفة المالك الحقيقي للعقار حيث إذا أراد الشخص الإستعلام عن عقار تم شهره وفقا لهذا النظام وجب عليه أن

يكون ملما بأسماء الملاك الذين تعاقبت ملكيتهم للعقارات على وجه الدقة إذ لا يكفي أن يعثر على إسم البائع في هذه

السجلات حتى يتملك العقار بالشراء فقد يكون هذا البائع قد إشتري العقار من غير مالكة الحقيقي وبالتالي يظل من حق

هذا المالك إستبدال هذا العقار من البائع و المشتري.

-خطر ضياع الملكية بالتقادم المكسب إن تسجيل تصرف في نظام الشهر الشخصي لا يحمي حق المتصرف إليه فإن هذا

المتصرف إليه في العقار الذي شهر تصرفه وتسلم سندا ملكية العقار فيأمن فقط من خطر رفع دعوة الإستحقاق أو

الإسترداد وأيضا لا يمكنه أن يأمن خطر وهو متمثل في ظهور شخص آخر من الغير يدعي ملكية العقار عن طريق التقادم .

1-مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ،ط1 ، دار هومة الجزائر ، 2007 ، ص13.

- أن حجته هي حجية نسبية ، فالتصرفات التي تشهر في هذا النظام لا يتحرى عادة عن صحتها بل تشهر كما هي ، فإن كانت صحيحة بقيت على حالتها و إن كانت معيبة بسبب من أسباب البطلان أو كانت مزورة بقيت كذلك ، فالشهر في هذا النظام لا يبطل عقدا صحيحا ولا يصحح عقدا باطلا ، بل هو طريق للعلائية فقط ، لمعرفة التصرف صحيحا كان أو باطلا ، سليما كان أو معيبا.<sup>3</sup>

- نظام الشهر الشخصي عاجز عن تحقيق الغرض الذي من أجله تأسس الشهر العقاري ، حيث ظهر نظام الشهر العقاري من أجل إعلان كل التصرفات العقارية وذلك حتى يكون كل الناس على دراية وبينه من جهة ومن جهة ثانية حتى يكون المتصرف إليهم في مأمن من رفع دعاوى عليهم من شأنها إستحقاق أو إسترداد العقار إلا أن نظام الشهر الشخصي جاء عكس ما جاء به نظام الشهر العقاري من حيث كونه لا يعلن التصرفات الواردة على الملكية العقارية للجمهور قصد معرفة كل ما يحمله العقار من أعباء حيث أن نظام الشهر الشخصي يحدد لنا هوية المالكين للعقار دون التصرفات الواردة على الملكية العقارية مما لا يضمن لنا الائتمان العقاري.<sup>2</sup>

- أن تحقق الشخص المستفيد من حالة العقار المتعامل فيه ، يقتضي البحث و الإستكشاف عن شخص المالك الحقيقي لهذا العقار من أجل التعرف على هويته كاملة ، من إسم ولقب وهوية وإسم والده وهويته وإسم أصوله بالكامل و أسماء المالكين السابقين وغير ذلك ، وهي عملية شاقة متعبة<sup>3</sup>

- أيضا من العيوب التي تتجلى في نظام الشهر الشخصي أن مالك العقار من خلال تصرفه لا يمنح ضمانات كافية للمتصرف إليه بثبوت حقه في ملكيته للعقار مما قد يكون مصدرا لعدة منازعات قضائية بشأنه ، ويعرضه في أي وقت إلى زوال الحق الذي إكتسابه .

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، (بيع ومقايضة)، الجزء الرابع ، طبعة 2000، مصر، ص 436

2- جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 18

3- مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 15

## ب:مزايا نظام الشهر الشخصي

رغم الإنتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي ، إلا انه لم يخلو من بعض المزايا منها :

-إعتباره نظام قائم بذاته ، يؤدي دوره في الحياة العملية وذلك بتحقيق العلانية بوقوع تصرفات قانونية على عقارات معينة .

-لا يتطلب نظام الشهر الشخصي عملية مسح عقاري وهذا ما يجعله لا يتطلب تكاليف كبيرة ترهق كاهل الخزينة العمومية للدولة .

بالرغم من أنه لا يمنح التصرفات العقارية المشهورة الحجة المطلقة إلا أن شهر هذه الأخيرة يعد بمثابة قرينة قانونية على ملكية العقار ، غير أن هذه القرينة القانونية تبقى بسيطة ويجوز إثبات عكسها ، كما أن إفتراض بطلان التصرفات أو فسخها ناشئ عن إحتمال وجود عيب في التصرف القانوني ، إلا أنه لا يمكن تعميم مثل هذا الإحتمال على التصرفات المشهورة<sup>4</sup> .

## الفرع الثاني : نظام الشهر العيني

نظرا للعيوب الجمة التي ينطوي عليها نظام الشهر الشخصي و الإنتقادات التي وجهت له ، جعل الكثير من الدول و من خلال تشريعاتها تبحث عن نظام بديل كفيل بحماية حق المتصرف و المتصرف إليه على حد سواء<sup>2</sup> ، وتحقيق الهدف المتوخى من عملية الشهر العقاري ، وهذا النظام هو نظام الشهر العيني.

من خلال هذا المطلب سنتناول تعريف نظام الشهر العيني (الفرع الأول) ثم نتطرق إلى تقييم نظام الشهر العيني ( الفرع الثاني ).

1--حسن طوايبي ن نظام الشهر العقاري الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2001-2002 ، ص.12

2- خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، طبعة 2001 ، ص 20 .

3- عبد الفتاح مراد ، شرح تشريعات الشهر العقاري ، الإسكندرية ، مصر ، دون سنة طبع ، ص10.



## اولا : تعريف نظام الشهر العيني

يمكن تعريف نظام الشهر العيني بالإعتماد على كلمة (عيني) المعاكسة لكلمة (شخصي) ومفادها أن هذا النظام يتركز في شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها أي العقار موضوع التصرف ، ويكون ذلك في سجل يعرف بالسجل العيني أو السجل العقاري ، إذ يخصص لكل عقار صفحة في السجل تعرف بالصفحة العقارية أو صحيفة السجل العيني.<sup>3</sup>

ثم إن نظام الشهر العيني ييسر للمستفيد أو المتصرف إليه معرفة حقيقة العقار أو الملاك الذين تعاقبوا عليه بحيث لا يتم إجراء الإشهار العقاري إلا بعد التحري عن صحة السند المراد إشهاره ن ومراقبة مدى إستيفائه لشروطه الشكلية و الموضوعية ، وهي مهام مخولة قانونيا في التشريع الجزائري للمحافظ العقاري على مستوى الجهة التي يقع بدائرة إختصاصها العقار محل التصرف كما تشير إليه المادة 22 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/01 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>5</sup> .

يظهر لنا من خلال ما سبق أن نظام الشهر العيني نتيجة الإنتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي أنه بمبادئه قادر على تحقيق إستقرار الملكية العقارية ودعم الإئتمان العقاري وبذلك فإن مزاياه أكثر من عيوبه<sup>2</sup> .

## ثانيا : تقييم نظام الشهر العيني

يتمتع نظام الشهر العيني بمزايا عديدة ، وله عيوب و يتم عرضهما فيما يلي :

### أ : مزايا نظام الشهر العيني

تتمثل مزايا نظام الشهر العيني في :

-توفير الطمأنينة لكل من تعامل على العقار وفقا للقيود و البيانات المدونة في السجل العقاري ، لما يضيفه على هذه القيود و البيانات من حجية كاملة<sup>3</sup> ، كما أن الشهر يظهر العقد من العيوب التي كانت تشوبه، فلا يجوز الطعن فيه بالبطلان أو

1- مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 17 .

2- جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 25.

3- القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، منشورات الحلبي الحقوقية، 2007 ، ص 27.

4- جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 34.

بأي سبب آخر حتى ولو كان التصرف الذي تم شهره في السجل العيني من غير مالك العقار ، فإن من شأن الشهر نقل الملكية نظرا للقوة المطلقة العائدة له<sup>4</sup> .

-تجنب خطر التقادم مما يجعل الملاك في مأمن من التعرض لخطر التقادم .

-سهولة معرفة المالك الحقيقي للعقارات وذلك بتخصيص بطاقة عقارية لكل عقار تسجل فيها كل التصرفات الواردة عليه ،

و على كل من يريد معرفة المالك الحقيقي لهذا العقار و الأعباء التي تثقله فما عليه إلا الرجوع إلى البطاقة المخصصة لهذا

العقار ليجد فيها كل البيانات المتعلقة بحالته القانونية .

-أنه يتجنب العيوب و الأخطار التي قد تنجم عن تشابه الأسماء ، بإعتماده على العقار أساسا للشهر وليس إسم المالك أو

صاحب الحق العيني<sup>6</sup> .

-الشهر العيني يستدعي تعيينا دقيقا للعقار ، وهذا ما يساعد في عملية تحديد وعاء لضريبة و الرسوم العقارية بطريقة سليمة.

- إرتفاع قيمة العقارات كنتيجة طبيعية لوجود مبادئ نظام الشهر العيني وتحفيز المتعاملين العقاريين للإقدام على الإفتراض و

الرهن العقاري بضمان العقارات المشهورة .

-أخيرا ونتيجة لهذه المزايا كلها التي تحقق إستقرار الملكية وتوفر الثقة في صحة الحقوق المشهورة و سلامتها ويرفع من قيمة

العقارات ، الأمر الذي يسهل على المالك الحصول على الإئتمان المطلوب فينال القروض التي يحتاج إليها في مقابل رهن

العقار أو إنشاء تأمين عليه ، ويترتب على كل هذا تنشيط الائتمان العقاري و بالتالي إستثمار أكثر للأموال العقارية مما يزيد

في الدخل القومي للبلاد<sup>2</sup> .

### ب : عيوب نظام الشهر العيني

رغم المزايا التي يتمتع بها نظام الشهر العيني ، والتي عددها أعلاه ، فإن المدافعين على نظام الشهر الشخصي يعيبون عليه

ما يلي :

- 1- حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، لبنان ، دون سنة طبع ، ص.16
- 2- ادوارد عيد ، الأنظمة العقارية -التحديد والتحرير ، السجل العقاري ، الطبعة الثانية ، مطبعة المثنى ، لبنان ، 1996 ، ص.14
- 3- عمر صدوق ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير ، معهد الحقوق و العلوم الادارية ، جامعة الجزائر ، ص.48.

- كثرة النفقات في تطبيقه وهذا يتطلب نفقات باهظة وجهد كبير إذ لا يمكن وضع هذا النظام موضع التنفيذ إلا بعد المسح الشامل لكل أراضي الدولة وهو أمر يتطلب أموالاً ضخمة وطاقت بشرية مختص ليس في وسع جميع الدول توفيرها ، ولكن رد أنصار نظام الشهر العيني على ذلك بأن ما قد يقدم من نفقات وجهد من أجل مسح الأراضي سوف يعود بالخير على الدولة وإقتصادها ، و بالتالي يعوض النفقات و التكاليف التي صرفت من أجل تأسيس هذا النظام ، و ذلك أجلاً أم عاجلاً<sup>3</sup> .

-إغتصاب حقوق المالك الحقيقي إذ يمكن لشخص أن يقيد حق عيني لا يملكه حقيقة ، فيصبح هو المالك له ، ولا يمكن للمالك الحقيقي منازعته في ذلك<sup>7</sup> .

غير أن هذه الحالة قليلة الوقوع ، لأنه وفقاً لمبدأ الشرعية يلتزم الموظف القائم بالشهر بالتحقيق من سند المتصرف للحق المتصرف فيه و حتى و إن وقع هذا الخطأ ، فقد أقرت جل الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني تعويض المالك الحقيقي من جراء ضياع حقه بهذه الكيفية .

-تفتيت الملكية : إن تخصيص بطاقة عقارية أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق في البلدان التي تتجزأ فيه الملكية إلى أجزاء كثيرة جدا ، خاصة عن طريق الميراث الذي تترتب عليه قسمة العقارات الموروثة ، حيث يصبح كل شخص أو عدة أشخاص يملكون أجزاء صغيرة جدا من العقار الأمر الذي يعرقل في عملية إستغلالها .

غير أن هذا الأمر يمكن تفاديه وذلك بوضع حد أدنى للمساحة تعتبر كوحدة عقارية لا يمكن النزول عنه و بالتالي التعامل فيه وذلك للحفاظ على وحدة العقارية وعدم تجزئتها.<sup>2</sup>

تلك هي أهم العيوب التي وجهت لنظام الشهر العيني و التي لا يمكن في الحقيقة أن تقلل من أهمية و ضرورة إحلاله محل نظام الشهر الشخصي ، وما يؤكد هذا هو اتجاه غالبية دول العالم الى الأخذ بهما لأول مرة أو عن طريق إحلاله محل نظام الشهر الشخصي .

1- السيد عبد الوهاب عرفة ، الوجيز في السجل العيني و مشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر ، دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية ، مصر 2006 ، ص.15.

2- ابراهيم أبو النجا ، السجل العيني في التشريع المصري ، دون طبعة ، دار الفكر العربي ، مصر ، 1978 ، ص.58.

## المطلب الثاني : مفهوم المنازعة العقارية وتحديد نطاق اختصاصها القضائي

نظرا لأهمية العقار في جميع نواحي الحياة ، و لقيمتها المرتفعة من جهة و لتأخر عملية مسح الأراضي المقررة منذ السبعينات و ما نتج عنه من فوضى في السبوع العقارية سواء في الأراضي العارية أو المبنية خرقا لقانون العمران من جهة أخرى ، و أن تفشي ثقافة سرعة الريح بشتى الوسائل مع الضغط في إزدياد عدد السكان و تمركزه في المدن الكبرى، و عجز الدولة في حل أزمة السكن كلها كانت أهم الأسباب التي أفرزت نزاعات عقارية متشعبة، منها ما طرحت على الإدارة كالمبلديات و أغلبها طرحت على القضاء و من النزاعات من تنتظر من يحركها لتجد حلا.<sup>8</sup>

حيث ومن خلال هذا المطلب سنحاول إعطاء تبسيط لمفهوم المنازعة العقارية ، وهذا من خلال ( الفرع الأول) ، ثم نحدد إختصاص كل من القضاء الإداري والقضاء العادي بخصوص الدعاوى الناشئة عن المنازعات العقارية وهذا من خلال ( الفرع الثاني).

### الفرع الاول : تعريف المنازعة العقارية

المنازعة وهياكل نزاع أو تنازع يقع بين الأفراد فيما بينهم وبين مصالحهم ، أو بين إحدى السلطات العامة في الدولة ، يتم عرضه على القضاء إذا باشر صاحب الشأن حقه في التقاضي من خلال رفع الدعوى إليه.<sup>2</sup>

و بخصوص المنازعة العقارية نجد أن المشرع لم يعرف المنازعة العقارية حيث و أنه بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، وفي مادته 03 نجد أنها نصت على ما يلي ( يجوز لكل شخص يدعى حقا رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته).<sup>3</sup>

1 - <http://juriconsul.com> 14:50 الساعة ، 09 افريل 2017 .

2- لبيض ليلي ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، جامعة بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، الجزائر ، 2011-2012 ، ص 12.

3- المادة 03 من القانون رقم 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية. مؤرخ في 25 فبراير 2008 ، ج.ر. ع ، 21 ، المؤرخة في 23 ابريل .

4- المادة 13 من القانون رقم 08-09.

وبالرجوع إلى احكام القانون المدني وفي مادتيه 683 و 684 نجد أن المادة 683 عرفت العقار و أما المادة 684 عرفت المال العقاري ، بحيث يمكن القول أن المنازعة العقارية هي التي يكون فيها موضوع الحق يتعلق بعقار أو حق عيني تهدف إلى حماية هذا الحق أو تقريره.

و ترتبط الدعوى العقارية بشروط متمثلة في الصفة والمصلحة من أجل قيام الدعوى الناشئة عن المنازعة العقارية وهذا ما نصت عليه المادة 13 من القانون رقم 08-09 بنصها على أنه ( لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ).<sup>4</sup>

### الفرع الثاني : الإختصاص القضائي في المنازعة العقارية

#### 1 : إختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية

أ- الإختصاص الإقليمي :

المبدأ أن الإختصاص الإقليمي بوجه عام يؤول للجهة القضائية التابع لها موطن المدعي عليه طبقا للمادة 37 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، و التي نصت على أنه ( يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها موطن المدعى عليه ).<sup>9</sup>

و أكدت المادة 518 من نفس القانون بنصها على أنه ( يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة إختصاصها ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ).<sup>2</sup>

ب- الإختصاص النوعي :

تكون المحكمة مختصة نوعيا في جميع القضايا و تفصل فيها الأقسام حسب موضوع النزاع بعد جدولة القضية طبقا للمادة 32 من قانون رقم 08-09 .

1- المادة 37 من القانون رقم 08-09.

2- المادة 518 من القانون رقم 08-09.

3- المادة 512 من القانون رقم 08-09.

و القسم العقاري يختص نوعيا بالمنازعات المتعلقة بالأموال العقارية و أورد بعض مواضيع الإختصاص في المادة 512 و خص على سبيل المثال بعض أنواع القضايا التي عرفتھا المحاكم وهي: نزعات حق الملكية و العقوق العينية كالرهن الرسمي - دعوي الحياة- التقادم - حق الانتفاع...نشاطات الترقية العقارية و يدخل فيه عملية البناء أو تجديد أملاك قصد الإيجار أو الملكية المشتركة في العقارات المبنية - الملكية على الشيوع - إثبات - البيع أو لتلبية حاجات شخصية كالتعاونية العقارية الملكية العقارية الشفعة - الهبة و الوصية في العقار - التنازل عن الملكية و حق الإنتفاع - القسمة و تحديد المعالم - إيجار السكنات و المحلات المهنية - إيجارات فلاحية.<sup>3</sup>

### 1: إختصاص القضاء الإداري في المنازعات العقارية

أ-الإختصاص الإقليمي :

المبدأ أن الإختصاص الإقليمي أماما القضاء الإداري كالقضاء العادي فهو يؤول بوجه عام للجهة القضائية التابع لها موطن المدعي عليه أو آخر موطن له أو في الموطن المختار طبقا للمادة 37 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و إذا تعدد المدعي عليهم يكون الإختصاص للجهة القضائية أين يقع موطن أحدهم.<sup>10</sup>

إستثناءا على الأصل فإنه يكون الإختصاص وجوبا أمام المحاكم الإدارية فيما يتعلق بالقضايا المرتبطة بالعقار:

- محكمة تنفيذ الأشغال العمومية: في مادة تنفيذ أشغال عمومية كالمنازعات المتعلقة بمدى إحترام المقاول دفتر شروط إنجاز جسر.

- محكمة إبرام العقد أو تنفيذه: وهي العقود الإدارية مثالها عقود إمتياز منح أراضي الدولة للاستثمار .

و الخلاف بين القضاء العادي و الإداري أن الإختصاص لهذا الأخير من النظام العام و لأطراف الدعوى إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى و للقاضي إثارته تلقائيا طبقا للمادة 807 من القانون الإجراءات.<sup>2</sup>

ب-الإختصاص النوعي :

1-المادة 37 من القانون رقم 08-09.

2-المادة 807 من القانون رقم 08-09.

نصت المادة 800 من القانون رقم 08-09 بنصها على أنه ( المحاكم الإدارية في أول درجة ، بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا ، التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها )، إن القضاء الإداري في قانون الإجراءات لا يعرف تقسيم المحكمة حسب نوع النزاع فالمحكمة الإدارية تختص بالنظر في جميع القضايا أين تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري طرف فيها ، بمعنى أن المحاكم الإدارية هي صاحبة الإختصاص في كل الدعاوى بما فيها الدعاوى المنصبة على عقار بشرط أن تكون الإدارة العمومية طرفاً إما بصفة مدعي أو مدعي عليه أو مدخلة في الخصام و هو ما يسمي بالقضاء الكامل و يشمل المنازعات المتعلقة بالعقود الإدارية كإنجاز بناء تابع للأموال الخاصة للدولة في إطار تنفيذ صفقة عمومية.

كما يمتد الإختصاص النوعي لكل دعوى ترمي إلى إلغاء أو تفسير قرار إداري طبقاً للمادة 801 من قانون الإجراءات، كقرار هدم مبني في إطار تنفيذ قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير أو قرار رفض رخصة البناء أو قرار المحافظ العقاري المتضمن رفض إشهار عقد بيع عقار.<sup>11</sup>

### المبحث الثاني: منازعات السجل العيني.

السجل العقاري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية تمسك على مستوى كل بلدية وعلى مستوى الإدارة المكلفة بمسك السجل العقاري ألا وهي المحافظة العقارية و يهدف تأسيس السجل العقاري إلى إقامة مجموعة من الوثائق ذات الطابع القانوني مثبتة للحقوق العينية لكل مالك و يتم مسكه في كل بلدية على شكل مجموعة بطاقات عقارية.<sup>2</sup>

فالمحافظ العقاري يشرع بترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري بمجرد إستلامه وثائق المسح الأراضي من أجل إعداد دفاتر عقارية تسلم في الأخير لكل مالك غير أن عملية إعداد السجل تثير الكثير من المنازعات بشأن إعداد السجل العقاري الإعتراض عليها وعلى ما يصدره المحافظ العقاري من قرارات بشأنها.

1-المادة 801 من القانون رقم 08-09.

2- بوشنافة جمال ، المرجع السابق ، ص 125.

وعليه فإنه لا يمكن الخوض في هذه المنازعات ولا كيفية الفصل فيها دون معرفة القواعد التي يقوم عليها السجل العقاري ضمن النظام الذي ينتمي إليه وهو نظام الشهر العيني.

### المطلب الأول: القواعد العامة لنظام الشهر العيني.

إن مهمة الشهر العقاري في الجزائر من إختصاص مصلحة عمومية إدارية ألا وهي المحافظة العقارية و لقد وضع المشرع وسائل مادية معتبرة تحت تصرف المحافظة العقارية لأجل تحقيق هدفها الرامي إلى حفظ وثائق الشهر العقاري و بعث الإستمرار في المعاملات العقارية.

### الفرع الأول: الطابع الإداري للشهر العقاري

يتمثل التنظيم الإداري لإدارة الحفظ العقاري في المحافظة العقارية على رأسها المحافظ العقاري و الذي يعتبر محور أعمال الحفظ العقاري بإعتباره المسؤول الأول في عملية الحفظ العقاري.<sup>12</sup>

### أولاً: المحافظة العقارية

لقد أنشئت المحافظة العقارية الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و الذي جاء في نص المادة 20 منه "تحدث المحافظات عقارية بسيرتها محافظون عقاريين مكلفون بمسك السجل العقاري و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري و ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب الأمر".

وهو الذي أكدته المادة الأولى من المرسوم 63/76 بقولها "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية محافظة عقارية يسيروها محافظ عقاري على أن تقسم هذه الأخيرة إلى مكاتب محافظة في كل بلدية بصفة

1- مجيدخلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 01 الجزائر ، ص 55 وما بعدها، الديوان الوطن للأشغال الترتيبية ، 2003 ص.55

2- المادة 4 من المرسوم 63/76 ، والمستحدث طبقاً للمادة 21 من الأمر 94/95 .

3- جريدة الرسمية عدد 40 المؤرخة في 30/09/1987 ص. 158.

4- جريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 06/03/1991.



## الفصل الاول : ماهية الشهر العقاري ومنازعات السجل العيني

إنتقالية مع إمكانية تمديد إختصاص مكتب إلى عدة بلديات و في هذه الحالة يحدد قرار وزير المالية الإقامة و الإختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية.<sup>2</sup>

التابعة المحلية الهياكل إستنادا إلى المرسوم رقم 212/87 المؤرخ في 1987/09/29 و المحدد لكيفيات تنشيط أعمال منسق مفتش إلى المراقبة و التنسيق مهمة أوكلت<sup>3</sup> فقد ولاية كل مستوى على جمعها كذلك و تنسيقها المالية و لإدارة المرسوم بصدور أنه غير له، المحدد الإقليمي الإختصاص إطار في الوالي وصاية يعمل تحت المالية الخارجية لوزارة للمصالح التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري.<sup>4</sup>

أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية ينسق أعمالها مفتشون جهويون لأملاك الدولة و الحفظ العقاري.

ومن خلال ذلك يتضح أن المحافظة العقارية مؤسسة عمومية موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية.<sup>13</sup>

و قد بلغ عددها كامل التراب الوطن 18 محافظة تمارس جملة من المهام تتمحور عموما في إجراءات الشهر العقاري حيث أسند للمحافظة العقارية العمل على الشهر مختلف العقود التي إستوفت الشروط الشكلية و الموضوعية و إعداد و مسك السجل العقاري و كذا التأشير على الدفاتر العقارية بالإضافة إلى حفظ العقود و المخططات و جميع الوثائق المتعلقة بعملية الشهر العقاري و تبليغ المعلومات و إعلام الجمهور عن مخططاتها ثم تحصيل الرسوم و الحقوق المتعلقة بالشهر العقاري. و لقد عمد المشرع إلى وضع تنظيم داخلي للمحافظات العقارية يتلائم و المهام المنوطة لها حيث نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 على ذلك على أن التنظيم الداخلي لمتفشيات أملاك الدولة و المحافظات العقارية يبين في شكل أقسام و تحدد شروط سيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية.

وتنفيذا لذلك فقد أصدر القرار الوزاري بتاريخ 1991/06/04 المتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمتفشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري، حسب المادة 04 من هذا القرار فإن المحافظة العقارية<sup>14</sup> تقسم إلى ثلاث

1- المرسوم التنفيذي رقم 54/95 ، المؤرخ في 1995/02/15 ، المحدد لصلاحيات وزير المالية الجريدة الرسمية عدد، 15 المؤرخ في 1995/03/19 ص 7.

2- الجريدة الرسمية عدد 38 بتاريخ 1995/05/14.

أقسام هي قسم الإيداع و عمليات المحاسبة و قسم مسك السجل العقاري و تسليم المعلومات ثم قسم ترقيم العقارات المسوحة.

### ثانيا :المحافظ العقاري.

يسير المحافظ العقاري المحافظة العقارية وفقا لنص المادة 04 من المرسوم رقم 63/76 و التي جاء فيها :يسير مكتب محافظة نفس الواجبات و المسؤوليتان التي تخضع لها المحافظون بموجب النصوص المشار إليها أعلاه.

### 1-تعريف المحافظ العقاري.

هو موظف عمومي تابع لوزارة المالية و بذلك شبه إلى حد بعيد تبعية محافظ الرهون في القانون الفرنسي الذي هو أيضا موظف عمومي تابع لوزارة المالية<sup>15</sup> .

نظرا لطبيعة المحافظ العقاري المتمثلة في مسك السجل العقاري و على أساسه تسليم العقود التي تكتسي طابعا رسميا لها حجية قطعية ما لم يطعن فيها بالتزوير.

### 2-شروط تعيين المحافظ العقاري:

أن يكون المترشح من رتبة مفتش رئيسي إداري مثبت بهذه الصفة وحامل لأقدمية خمس سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة وهذا بالإضافة إلى شرط الكفاءة المهنية وروح المسؤولية الواجب توفرها لدي المرشح.<sup>2</sup>

### 3-مهام المحافظ العقاري:

ومن مهام المحافظ العقاري حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 تتمثل في:

<sup>15</sup>- Piedelievre Stéphane,op.cit p 29 et Aynes laurent et CROCQ pierre , les suretés la publicité foncière, éditions juridiques associées paris.2006 p 268 et simler philippe op.ciy. p 887.

2- رمول خالد، المرجع السابق، ص 90.

3-- مجيد حلفوني، مرجع سابق، ص 79.

-إعداد ومسك ومجموعة البطالات العقارية كاملة.

-إعطاء الإجراءات اللازمة لمتطلبات الإشهار المتضمنة للملكيات العقارية و الحقوق العينية الأخرى.

-فحص العمود وكتابة البيانات عل السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية وتكاليف العقارية المؤسسة على العمارات الخاضعة للإشهار تنسيق.<sup>3</sup>

مراقبة مكاتب المحافظة التابعة لإختصاصه بالإضافة إلى تقييم العقارات المسووحة بناء على وثائق مسح الأراضي المعدة له وتأسيس السجل العقاري وتحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري وتسليم دفتر العقاري.

إن مهام المحافظ العقاري هي مهام واسعة تتمثل في مباشرة أعمال الشهر العقاري من تسجيل وقيد المحافظة على مختلف السجلات العقارية وكذا البطاقات العينية فضلا عن مهمة إعلام الغير بوضعية العقارات بناء على طلبهم هذه المهمة الثلاثية تجعل من السلطة المحافظ العقاري في مراقبة مختلف الوثائق محل الإشهار ومنه سلطة في رفض إيداع أو إجراء أية وثيقة لم تراعى فيها الشروط المحددة بموجب المواد من 100 إلى 180 من المرسوم رقم 63/76.<sup>16</sup>

وحرصا من المشرع على حماية الأفراد من إمكانية تعسف المحافظ العقاري في إستعمال السلطة المخولة قانونا سمح للمتضررين من أخطاء المحافظ العقاري المطالبة بحقوقهم في التعويض فتكون الدولة مسؤولة تجاه الغير بسبب الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه وفقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 74/75 وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع عند المحافظ في حالة الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري و هذا الشرط يعد قييدا على الإدارة في رفع دعوى الرجوع.

و المحافظ العقاري لا يسأل عن خطؤه إلا إذا كان جسيما وفقا لنص المادة 23 من الأمر 74/75.<sup>17</sup>

ومثال الخطأ الجسيم قيام المحافظ العقاري بإجراء الإشهار العقاري المحرر عربي صادر بعد الفاتح جانفي 1971 أو إجراء إشهار لسند عقاري خضع لقاعدة الأثر النسبي في الشهر<sup>18</sup>.

1- بشير عتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للفرقة العقارية، جزء الأول، تصدر عن المحكمة العليا 2004 ص 29 .  
2- نعيمة حاجي ، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، 2009 ص 14  
1- مجيد خلفوني ، مرجع سابق، ص 140 .

خلافًا للقانون الجزائري فإن مسؤولية محافظ الرهون في القانون الفرنسي هي ذات طبيعة مدنية و ليست طبيعية إدارية حتى و إن تعلق الأمر بتسيير مرفق إداري<sup>19</sup>.

و هي مسؤولية شخصية يؤول إختصاص الفصل في الدعوى المرفوعة ضده إلى القضاء العادي و ليس القضاء الإداري حتى لو وصف الخطأ بالخطأ المرفقي.

### الفرع الثاني : الطابع المادي لشهر العقاري.

من أجل تمكين المحافظ العقاري من القيام بمهامه المتمثلة في مسك السجل العقاري وإتمام إجراءات الشهر العقاري وضع المشرع تحت تصرفه سجلا عقاريا و مجموعة البطاقات العقارية وهي الوسائل المادية التي سيتم تفصيلها في ما يلي:

#### أولا: السجل العقاري.

لم يعرف المشرع السجل العقاري و إكتفى بالنص عليه بموجب المادة 12 من الأمر 74/75.

بالإضافة إلى المادة 19 من المرسوم التنفيذي 63/76 نصت على كيفية مسك السجل العقاري على شكل بطاقات عقارية تبين الوضعية القانونية للعقارات والمشرع المصري عكس المشرع الجزائري عرف السجل العيني بما يلي:

"السجل العين هو مجموعة الحقائق التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية و تنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به"<sup>20</sup>.

ومن خلال ذلك إن التسجيل العقاري هو عبارة عن مجموعة الحقائق العقارية التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالاته القانونية و ماله من حقوق وما عليه من أعباء.

#### ثانيا: البطاقات العقارية.

<sup>19</sup> -Dagot Michel, la publicité foncière, Puf. Coll. Thémis, 1er éd.1981, n796.

3- عبد الحميد الشوارب ، إجراءات الشهر العقاري عل ضوء القضاء والفقهاء، دار المطبوعات الجامعية 1986 ، ص 163 .

البطاقات العقارية هي أداة تهدف إلى تنظيم عملية الحفظ العقاري لمعرفة الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة وله عدة صور:

### 1-البطاقات العقارية الأبجدية:

وهي التي نصت عليها المادة 27 من الأمر رقم 74/75 التي جاء فيها " : أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص العقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة إنتقالية من مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي لكيفيات تحدد بموجب مرسوم." و تشمل كل بطاقة على الخصوص أصحاب التصرف المذكورين و يجب أن تبين فيها حسب المادة 114 من المرسوم التنفيذي 63/76 بالنسبة لكل عقار غير ممسوح ، نوع العقار و موقعه و محتوياته و شكل مجموع هذه البطاقات العقارية فهرس أبجدي يعتمد على ترتيب البطاقات في شكل منظم، حيث تم ترتيب البطاقات الخاصة للأشخاص الطبيعية ضمن مجموعة معينة و حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق و تواريخ الشهر، أما بالنسبة للبطاقات الخاصة للأشخاص العامة ترتب ضمن مجموعة أخرى.

### 2-البطاقات العقارية العينية:

مسك المحافظ العقاري في أراضي البلديات المسوحة بطاقات عينية يدون فيها الحال القانونية للعقار التي تنشأ بعد إيداع وثائق المسح لدي المحافظة العقارية فكل تصرف يرد على العقار يؤشر المحافظ العقاري به على البطاقات وعلى الدفتر العقاري أيضا ، وفقا لنص المادة رقم 30 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76<sup>21</sup> و التي جاء فيها : أن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية:

- بطاقات قطاع الأراضي .

- بطاقات العقارات الحضارية .

1-حسين طوايبة ، المرجع السابق ، ص 6.

2-المادة 59 من الامر 75-58.

### الفرع الثالث :قواعد تنفيذ الشهر العقاري.

من أجل إتمام إجراء الشهر العقاري يراقب المحافظ العقاري مدى توافر مجموعة من القواعد في الوثائق والعقود المودعة على مستوى المحافظة العقارية وهي كما يلي:

#### أولا :قاعدة الرسمية.

إن المبدأ الذي حكم المعاملات القانونية بين الأفراد هو مبدأ الرضائية إستنادا لنص المادة 59 من القانون المدني<sup>22</sup>، فيكفي لانعقاد العقد توفر أركانه العامة من رضا ومحل وسبب إلا أن المشرع الجزائري تشدد في المعاملات القانونية الواردة على العقارات فأوجب الرسمية في التصرف القانون الوارد على العقار في شكل رسم من طرف ضابط عمومي أو موظف مختص أثبت له القانون هذه الصفة فأصبحت بذلك قاعدة الرسمية ركنا مشروطا في كل المحررات الخاضعة للشهر العقاري.

#### تعريف قاعدة الرسمية:

أكد المشرع الجزائري ضمن المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني وكذا النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة كالمادة 61 من المرسوم 63/76<sup>23</sup> المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ضرورة توفر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل أو تعديل أو إنشاء أو زوال حق الملكية و الحقوق العينية الأصلية والتبعية الأخرى و ذلك عن طريق إثبات هذه التصرفات في محرر رسم وكذلك عرفته المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي بقولها :العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود إختصاصه ، و المقصود بالعقد في هذه المادة هو السند الرسمي أو الورقة الرسمية.

1-المادة 59 من الامر 58-75.

2- المادة 61 من المرسوم 63/76: "كل عقد يكون موضوع اشعار في محافظة عقارية يجب ان يقدم على شكل رسمي"

ومن هذه المادة المذكورة أعلاه نستخلص الشروط الواجب توفرها لصحة السند الرسمي وهي ثلاثة شروط:<sup>24</sup>

### صدور السند الرسمي عن طريق موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة:

و يقصد بالموظف العام الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بإدارة شؤونها في مجال معين

ولا تطلق عليه تسمية موظف إلا بعد انتهاء المدة التجريبية و تثبته في منصب عمله و هذا ما أكدته المادة 05 من المرسوم

59/85 المؤرخ في 23 مارس 1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات و الإدارات العمومية<sup>25</sup> ، و

يدخل في هذا الإطار كل من كتاب الضبط و مدراء أملاك الدولة و بالنسبة للعقود التي يتم تحريرها من قبلهم و تكون

الدولة طرفا فيها كالعقود المتضمنة بيع الأملاك العقارية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة وفقا لشروط والأشكال القانونية

المحددة بموجب التشريع.<sup>26</sup>

أما صفة الضابط العمومي فإنها تثبت لكل شخص حامل أختام الدولة و تولى إعداد مختلف المحررات التي يشترط القانون

إفراغها في شكل رسمي و مثالها العقود التي يحررها الموثق والتي يشترط فيها القانون صفة الرسمية كما نصت المادة 03 من

القانون 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق ، وتكتسي أيضا صفة الرسمية كذلك الأوراق

والمحاضر التي يعدها المحضر القضائي بإعتباره ضابط عمومي، و أيضا الأحكام و القرارات القضائية الحائزة لقوة الشيء

المقضي فيه.

وبذلك يمكن تصنيف السندات الرسمية إلى 03 فئات و هي العقود التوثيقية ، السندات الإدارية و الأحكام القضائية.

### سلطة الموظف في إصدار السند و إختصاصه به:

إن المحرر الذي يحرره الموظف العام لا يكون له طابع رسمي، ولا تكون بياناته ذات حجية ملزمة إلا إذا كان هذا

الموظف صاحب الإختصاص بكتاباتها ، أي أن تكون له سلطة لتحريرها بأن يكون الموظف العام في ممارسة

<sup>24</sup> -Kara Mostefa Farida née Settouti, la preuve écrite en droit civil Algérien, Mémoire pour le diplôme de Magister en droit, institut des sciences juridiques administratives université d'Alger 1982, p43, 42

1- المادة 05 من المرسوم 59/85 المؤرخ في 23/03/1985 المتضمن القانون الأساسي لعمال المؤسسات و الإدارات العمومية ، الجريدة الرسمية العدد 13 ، المؤرخ في 24/03/1985 ص 333.

2-حمدي باشا عمر ، المضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار .هومة 2002 ، ص105

قانونية لوظيفته، ولا يكون قد عزل أو أوقف من عمله أو حل موظف آخر محله أو أحيل على التقاعد ، ففي كل هذه الأحوال لا يجوز له مباشرة عمله و بالتالي لا تصح الورقة الرسمية التي قام بتحريرها، إلا إذا كان الأطراف و الموظف يجهلون ذلك أي على نية حسنة و ذلك حماية للوضع الظاهر، كما لا يصح المحرر الرسمي إذا كان خارج دائرة الإختصاص الإقليمي للموظف أو الضابط العمومي الذي قام بتحريره كأوراق المحاضر التي يعدها المحضر العمومي، و التي ألزمه القانون أن تكون في دائرة الإختصاص الإقليمي للمجلس القضائي الذي ينتمي إليه مكتبه، و ذلك بموجب المادة 02 من القانون 03/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن مهنة المحضر القضائي.<sup>27</sup>

### مراعاة الأشكال القانونية في تحرير السند الرسم :

يجب أن تحرر الأوراق الرسمية طبقا لبعض الشكليات التي نص عليها القانون وهي التي تسمح بتفسير قرينة الرسمية التي تتمتع بها هذه الأوراق لأنها تضي عليها ظاهرا يدل على صحتها.

ولقد إشتراط القانون ضرورة وجود بعض البيانات في الورقة الرسمية من أجل صحتها وهي على نوعين بيانات عامة وخاصة.<sup>28</sup>

### البيانات العامة:

هي البيانات التي يجب أن يتضمنها السند الذي يحرره الموثق وقد نصت عليها المادة 29 من القانون 02/06 .

### البيانات الخاصة:

وهي البيانات التي تتعلق بنوع العقد من بيع أو رهن أو هبة ، كما إذا كان التصرف القانوني واقع على العقار فلا بد من تحديد العقار تحديد منافيا للجهالة بذكر الحدود و المساحة الحقوق المتعلمة به.

### المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري.

1- المادة 02 من القانون 03/06 المؤرخة في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ، الجريدة الرسمية العدد 14 مؤرخ في 08/03/2006 ص 21.

2- يحي بكوش، المرجع السابق ص 10 .



إن المحررات الخاضعة للشهر العقاري كثيرة ومتنوعة بتنوع التصرفات القانونية المبرمة بين الأشخاص.

فقد تكون هذه التصرفات صادرة من جانب واحد كالمهبة والوقف والوصية أو الصادرة من جانبين كعقد البيع والمقايضة أو الحقوق العينية العقارية المنفردة عن حق الملكية كحق الإنتفاع و الإرتفاق أو حقوق عينية عقارية تبعية كحق الرهن الرسم بالإضافة إلى التصرفات والأحكام المنشئة، الناقلة والمعدلة، أو المنهية لحق الملكية، فجل هذه التصرفات لا ترتب أثرا بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير إلا من تاريخ تسجيلها في مجموعة البطاقات العقارية وهو ما أكده المشرع في المواد 14 و 15 و 16 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.<sup>29</sup>

ولم يكتفي المشرع بإخضاع المحررات الرسمية لعملية الشهر بل ذهب إلى أبعد من ذلك بإلزام الشهر للأحكام النهائية والدعاوى القضائية الرامية إلى فسخ إبطال أو إلغاء أو نقض حق من الحقوق وهذا ما تضمنته المادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس سجل العقاري ومن خلال هذه المواد يمكن تصنيف المحررات الرسمية على النحو التالي:<sup>30</sup>

- تصرفات قانونية منشئة وناقلة للحقوق العينية العقارية.

- تصرفات قانونية منشئة أو ممررة لحقوق عينية تبعية.

- تصرفات قانونية منشئة لحقوق شخصية.

- وقائع قانونية منشئة لحقوق عينية.

- الأحكام القضائية النهائية.

- شهر بعض التصرفات النهائية.

وتجدر الإشارة إلى أن الحق العيني لا يتم قيده في السجل العقاري مجردا عن التصرف أو السند الذي أنشاه سواء كان السند ورقة رسمية أو عقدا رسميا أو حكما قضائيا نهائيا أو واقعة قانونية.

1--حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، طبعة 2003 ص486-488.

2- Bachir Latrous, cours de droit civil (sûretés et publicité foncière), office des publications universitaires, année universitaire 1982-1983, page 135.

والمواعيد العامة التي تعتمد عليها أنظمة الشهر تقتضي وجوب قيد الحقوق العينية في ظل النظام الشهر العيني وتسجيل التصرفات العقارية في ظل نظام الشهر الشخصي، فالحق ينشأ بالشهر دون أي إعتبار لتصرف و مع احتمال وجود عيوب عالقة بالتصرف القانوني والتي قد تؤدي إلى إبطاله أو فسخه فإن الشهر ظهر من كل هذه العيوب و يجعل الحق مستقل عن التصرف تطبيقاً لمبدأ القيد المطلق.<sup>31</sup>

و المشرع الجزائري أولى لقاعدة الرسمية أهمية بالغة في إطار تسيير الحفظ العقاري لما يحقق إستمراره وحماية المعاملات العقارية ، غير أن قاعدة الرسمية لا تكفي وحدها لتسيير الحفظ العقاري فهي بحاجة إلى قاعدة أخرى تكملها تعرف بقاعدة الشهر المسبق.

### ثانيا : قاعدة الشهر المسبق ( الاثر النسبي )

من أجل ضمان إستمرارية سلسلة نقل الملكية العقارية ، قيد المشرع الجزائري عملية الشهر العقاري بقاعدة ثانية لا تقل أهمية عن القاعدة الرسمية تعرف بقاعدة الشهر المسبق أو الأثر النسبي للشهر وهو كتقنية لدعم فكرة الائتمان العقاري والمحافظة على حقوق المالك الجديد.

### تعريف قاعدة الشهر المسبق:

نصت على قاعدة الشهر المسبق المادة 88 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري بالقول: لا يمكن القيام بأي إجراء للإشتهاار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة ، ثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير.

و يستنتج من نص المادة 88 المذكورة أعلاه، أنه لا يمكن لأي شكل من الأشكال. القيام بإجراء شهر محرر يضمن تصرف محله عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي كان سببا في إكتساب العقار المتصرف فيه.

و بمعنى آخر أنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية مثبت حق المتصرف الأخير في العقار بحيث تنتقل الملكية بطريقة واضحة لا لبس فيها فيمكن من

1-عمر صراف ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري رسالة ماجستير معهد العلوم القانونية والإدارية . جامعة الجزائر 1982 ص 61 .

خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية وهذا من شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على ذات العقار.<sup>32</sup>

ولحسن تطبيق هذه القاعدة زود المشرع الجزائري المحافظ العقاري بأدوات الرقابة القانونية اللازمة و منحه كامل الصلاحيات في رفض طلب الشهر إذا ما تبين له من خلال مراقبته وتفحصه للسند أنه لم يكن محل شهر مسبق بالمحافظة العقارية. ذلك أن المحافظ العقاري هو المكلف أصلا بمراقبة مدى توفر الشروط القانونية المتعلقة بالعقار و تلك المتعلقة بهوية الأطراف في العقود و الأحكام القضائية محل الشهر فإذا تبين له إنتفاء هذه الشروط القانونية أو عدم إحترام قاعدة الشهر المسبق كانت له في هذه الحالة السلطة الكاملة لرفض قبول الإيداع.<sup>33</sup>

غير أن قاعدة الشهر المسبق لا يمكن إعمالها على كافة المحررات و لو وردت استثناءات عليها.

### الإستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق:

إن قاعدة الشهر المسبق التي يمكن من خلالها المحافظ العقاري مقارنة الوثائق محل إجراء الشهر مع المحررات التي سبق شهرها و المتحفظ ينسخ منها لدى المحافظة العقارية، لا يمكن تطبيقها في جميع الأحوال إذ توجد بعض الحالات القانونية التي يصعب فيها على المحافظ العقاري مراقبة قاعدة الشهر الشخصي الموروث عن الحقبة الإستعمارية إلى نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر 74/75 السالف الذكر وتتمثل هذه الإستثناءات في :

#### أ- العقود العرفية التي إكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01

تم النص على هذا الإستثناء في المادة 03 من المرسوم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 المعدل للمرسوم 63/76 فبمقتضى هذا المرسوم إكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحرر قبل الفاتح من مارس 1961 صيغتها الشرعية فأعفيت من الشهر المسبق المفروض بموجب نص المادة 88 من المرسوم 63/76.<sup>3</sup>

1- ليلي زروقي حمدي با شا عمر، مرجع سابق، ص 21 .

1-1- المادة 101 ، فقرة 01 ، من المرسوم 63/76 ، مرجع سابق.

2- المادة 88 من المرسوم رقم 63-76.

وقد قامت المحاكم في تلك الفترة بتثبيت صحة هذه العقود العرفية بعد تقديم الأطراف إشهاراً من البلدية ثبت أن العقار لا يدخل ضمن صندوق الثورة الزراعية أو في الاحتياطات العقارية للبلدية تمهيداً لشهرها بالمحافظة العقارية.

إلا أنه بمقتضى المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 تم تحديد فترة الفاتح من مارس 1961 إلى الأول من جانفي 1971 تاريخ سريان قانون التوثيق القديم الصادر بموجب الأمر 91/70 المؤرخ في 25 ديسمبر 1970 .

وعليه إكتسبت العقود العرفية الثابتة - التاريخ المحررة قبل الفاتح جانفي من عام 1971 صبغتها الرسمية ومن مبررات هذا الإستثناء أن عملية الشهر في تلك الفترة كانت أمراً إختيارياً بالنسبة للأطراف أما النسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت فإنه لا يمكن إثباتها إلا عن طريق القضاء.<sup>34</sup>

### الإجراء الأول الخاص بالشهر في السجل العقاري:

بعد إتمام إجراءات المسح العقاري المتمثلة في تحديد حدود البلديات و الملكيات داخل كل بلدية و التحقيق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق و الأملاك وإعداد وثائق المسح من مخططات وسجلات تبين العقارات المسوحة و ترقيمها ورسم حدودها تصبح وثائق مصلحة المسح العقاري جاهزة لإيداعها لدى المحافظة العقارية.<sup>35</sup>

إن هذا الإجراء الأولى الرامية إلى إيداع وثائق العقارات المسوحة ليس بحاجة لإشهار مسبق كي يتم تسجيلها في المحافظة العقارية ذلك أن الهدف من عملية المسح العام للأراضي هو تأسيس السجل العقاري الذي يمثل النطاق الطبيعي للوضعية القانونية للعقارات.<sup>36</sup>

زد على ذلك أن النتائج الأولى لعمليات مسح الأراضي تبين أن هناك عدد هام من الوحدات العقارية غير مشغولة بصفة رسمية من قبل الأفراد مما جعلها دون أي عنوان قانوني و هذا ما دفع بالمحافظ العقاري عند قيامه بعمليات الشهر التصرفات

1-المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، بتاريخ 1994/03/29 تحت رقم 1251 ، بعنوان الإشهار العقاري، صعوبات إثارتها الغرفة الجهوية للموثقين لناحية الشرق.

2-حسين طوايبي، المرجع السابق، ص 46.

3-مجيد خلفوني، مرجع سابق ص 90.

الواردة على هذه العقارات إلى عدم اشتراط توافر قاعدة الشهر المسبق و لقد نص على الإستثناء في نص المادة 89 من المرسوم 63/76 سالف الذكر.

### المطلب الثاني : المنازعة في القرارات المحافظ العقاري

يصدر المحافظ العقاري عدة قرارات بمناسبة قيامه بمهامه الرامية إلى تنفيذ عملية الشهر مختلف الوثائق والعقود والأحكام المودعة بالمحافظة العقارية، فيقرر رفض إيداع الوثائق موضوع طلب الإشهار و يقوم برفض إجراء شهرها حتى بعد قبول إيداعها كما يحق له إصدار قرار برفض إجراء الشهر حتى بعد إتمام عملية الشهر إذا تبين له أنه تم إشهارها بطريقة خاطئة. وهي القرارات التي فتح المشرع المتضرر باب المنازعة فيها أمام الجهات القضائية المختصة بموجب المادة 24 من الأمر 74/75<sup>37</sup> كما سمح للمتضرر المنازعة أيضا في قرارات التقييم المؤقت الذي يصدره المحافظ العقاري وكذا في التقييم النهائي الذي يتوج بصدور الدفتر العقاري والذي يعتبر أقوى السندات المثبتة للملكية العقارية والذي رغم هذه الصفة التي أعطيت له فإنه ليس بمنأى عن المنازعة في صحته وفي صحة البيانات الواردة فيه وهي المنازعات التي تدخل كلها ضمن الطعن ضد القرارات المحافظ العقاري.

### الفرع الأول : منازعات التقييم العقاري المؤقت والنهائي

رغم صدور أعمال التقييم العقاري المؤقت والنهائي من جهة إدارية وهي المحافظة العقارية إلا أن الطعن فيها يختلف و يتراوح بين جهتين قضائيتين مختلفتين من جهة القضاء الإداري ومن جهة القضاء العادي.

#### أولا : المنازعة في التقييم المؤقت

يعد التقييم المؤقت للعقارات بفتح سجل خلال الفترة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 أي خلال مدة 04 أشهر ومدة سنتين للتقييم المؤقت لتسجيل أي اعتراضات مخصص لهذا الغرض حتى تمكن المعنيون من تسجيل اعتراضاتهم حول التقييم المؤقت عملا بنص المادة 14 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم تبلغ هذه الإحتجاجات إلى المحافظ العقاري وفقا لنص

1-المادة 24 من الامر 75-74.

2-الفقرة الثانية من المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 75-63.

المادة 14 فقرة 02<sup>2</sup> من المرسوم التنفيذي 63/76 ثم يقوم المحافظ العقاري بإجراء مصالحة بين الأطراف و تحرير محضر المصالحة في حالة توصله إلى التوفيق بينهم.

و يكون للاتفاقات المدرجة في المحضر الذي يعده المحافظ العقاري قوة إلزامية لهم وبذلك لا يمكن التراجع عن هذه الإتفاقات.

وفي حالة عدم التوصل إلى عدم التوفيق بين الأطراف المتنازعة يحرر محضر بعدم المصالحة و يبلغه إلى الأطراف وفقا لنص المادة 15 / فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 63/76 و منح مدة 06 أشهر من التبليغ للأطراف لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة وفقا لنص المادة 15 / فقرة 04 من نفس المرسوم.<sup>38</sup>

### ثانيا : المنازعة في التقييم النهائي :

جاء في نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من المرسوم إلا عن طريق القضاء و يتعلق الأمر إذا بالتقييم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبعاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتاً لمدة 04 أشهر و لمدة سنتين بعد فوات الأجل المذكورة دون تسجيل أي اعتراض ضد التقييم المؤقت و الذي لا يجوز إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء.

ونلاحظ أن المادة 16 إكتفت بالذكر بأن إعادة النظر في التقييم النهائي يكون عن طريق القضاء دون تحديد الجهة القضائية المختصة هل هي القضاء العادي أو القضاء الإداري.

وبسبب غموض النص أدى إلى تدخل الإجتهد القضائي لتحديد الجهة المختصة بأنه يحول الإختصاص للقضاء الإداري لأن التقييم النهائي هو قرار إداري بالإضافة أن الدعوى الرامية إلى إلغاء التقييم النهائي ترفع ضد المحافظ العقاري لأن التقييم النهائي يتوج بإصدار الدفتر العقاري الذي هو سند إداري والذي لا يجوز الطعن في صحته إلا أمام القضاء الإداري.

1- الفقرة الرابعة من المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76.

2- عتروس بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للفرقة ، العقارية، الجزء الأول 2004 ص22

وما يترتب عن الترتيم النهائي ليس جعل الحقوق المشهرة نافذة في حق الغير وإنما جعلها بذلك سند ملكية والترقيم النهائي يضمني القوة الإثباتية للعقد الرسم وفقا لنص المادة 324 مكرر 05 من القانون المدني ولا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء.<sup>2</sup>

### ثالثا: المنازعة في قرارات رفض الإيداع والإجراء والشهر.

أمام احتمالات نفس المحافظ العقاري لدى أعماله لسلطاته الرقابية رفض الإيداع والإجراء والشهر، فتح المشرع للمتضررين من ذلك باب المنازعة عن طريق الطعن في قرارات المحافظ العقاري للمطالبة بإلغائها ولا يمكن التعرض لهذه المنازعات دون معرفة المقصود بقرارات رفض الإيداع والشهر.

#### 1- المقصود برفض الإيداع والشهر:

تكون قرارات المحافظ العقاري أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا وفقا لنص المادة 24 من الأمر 74/75 السالف الذكر ومن خلال أحكام الأمر رقم 75 و 74 والمرسومين التنفيذييين رقم 63/76 يمكن حصر قرارات المحافظ القابلة للطعن والتي يصدرها بمناسبة تأسيس السجل العقاري فيما يلي :

#### أ - قرار رفض الإيداع:

الإيداع هو إجراء أولي لازم في كل عملية شهر، له محل وأجال قانونية يجب احترامها بما يضمن سلامة الإجراءات اللاحقة له<sup>39</sup> ينبغ على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود و القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم أو بمساعدتهم وبذلك تضمن سلامة الأجل المحددة قانونيا وبصفة مستقلة عن الأطراف وفقا لنص المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، ولقد حددت المادة 99 من أجل الإيداع التي تختلف حسب نوع الوثائق محل الإيداع.

و يتم فيه عملية إيداع الوثائق في سجل الإيداع يوما بيوم حسب الترتيب العددي لتسميات

العقود والقرارات القضائية وكذا الجداول والوثائق المودعة مقابل إستلام سند.

1- خالد رمول، مرجع سابق ص 102 .

كما يمكن للمحافظ العقاري لما له سلطة مراقبة الوثائق محل الإيداع أن يرفضه ضمن حالات حدتها المادة

100 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 بنصها يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ مايلي :

- إما الدفتر العقاري.

- إما مستخرج مسح الأراضي و في حالة تغير حدود الملكية وثائق القياس.<sup>40</sup>

- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الإقتضاء على الشرط الشخصي لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط

المنصوص عليها ضمن المواد 62 إلى 65 .

إذا قرر المحافظ العقاري رفض الإيداع أو رفض الإجراء فإن الرفض ينصب على كل الوثيقة حتى ولو كان سبب الرفض تعلق

ببعض البيانات أو بعض الأطراف أو بعض العقارات المذكورة في الوثيقة حسب نص المادة 106 من نفس المرسوم.<sup>2</sup>

غير أن لهذه القاعدة إستثناء حيث أن بعض العقود إذ لا يمتد أثر الرفض إلى كل العقود أو الوثائق محل الإشهار وإنما

بتحضير في البيان المشوب بالمخالفة أو عدم الصحة وفي الحالات الآتية:

- في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بموجب عقد واحد.

- في حالة البيع بالمزايدة والبيوع المختلفة الواردة بموجب عقد واحد.

- حالة الإمتيازات و الرهون أو تنبيه نزع الملكية حسب المادة 106 / 02.

#### ب -قرارات رفض الإجراء:

يصدر المحافظ العقاري قرار ا برفض إجراء الشهر للوثائق المودعة لدي مصالحه حتى وإن سبق له قبول إيداعها وهذا إذا تبين

له بعد فحصه الدقيق وجود ما يمنع عملية إجراء الشهر من مخالفات وعيوب يستحيل إجراء عملية الشهر.

ولقد حددت المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 أسباب رفض الإجراء بنصها عندما يقرر المحافظ الإيداع و

يسجل الإجراء في سجل الإيداع فانه وفق الإجراء يباشر في عملية التسوية المنصوص عليها في المادة 07 عندما:<sup>3</sup>

1-المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63.-76.

2-المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم 63.-76.

3- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76.



- تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
- يكون تعيين الأفراد وتعين العقارات أو الشرط الشخص كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطالة العقارية.
- تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطالة العقارية.
- يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من نفس المرسوم.
- وعندما لا تكشف التحقيقات المتممة عن أي سبب للرفض فإن المحافظ ينهي تنفيذ الإجراء.
- و يقرر رفض إجراء الشهر أيضا إذا تبين له أن محل أو سبب العمد غير مشروع أو مناف للأخلاق و الأداب العامة وفقا لنص المادة 105 من نفس المرسوم.

### الفرع الثاني : الطعن في قرارات المحافظ العقاري

- إن إجراءات الطعن في قرارات المحافظ العقاري تختلف من قرار إلى آخر لتباين مراحل صدور كل منهم.
- إن تدخل المحافظ العقاري في عملية إصدار القرارات يكون في البداية مجرد عملية تفحص سريعة للوثائق المودعة لتصبح بعد ذلك عملية معقدة تنصب على الفحص الدقيق لمختلف محل الإيداع لتصل إلى حد رفض عملية الشهر بعد قبولها.
- و ينتهي هذا التدخل في كل مرحلة بإصدار قرار من المحافظ العقاري أوجب المشرع تبليغه للأطراف حتى يتمكن هؤلاء من الطعن فيه أمام القضاء المختص.

#### أولا: مراحل صدور قرارات المحافظ العقاري.

- يقوم المحافظ العقاري بعملية تفحص سريعة لمختلف الوثائق إذا لاحظ عدم صحة أو خلافات أو عدم إشهار سند المتصرف أو شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة، فإنه لا يقوم بالتأشير على البطاقة العقارية و يبلغ المودع في أجل 15 يوما من تاريخ

الإيداع بواسطة الشخص الذي وقع على شهادة الهوية أسفل الصور أو النسخ أو الجداول و يؤشر على البطاقة العقارية

بعبارة إجراء فيه الإنتظار وفقا لنص المادة 107 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 76/63.<sup>41</sup>

يجب على المحافظ العقاري في جميع الحالات التي يرفض فيها الإيداع أو يرفض الإجراء تبليغ قراره إلى الموقع على الهوية وفقا

لنص المادة 108 فقرة 02 ثم تبليغه إما مباشرة وإما بواسطة رسالة موصي عليها مع الإشعار بالإستلام يوجه إلى المواطن

المشار إليه في الوثيقة، موضوع الرفض ثم يتم إرجاع أخرى تمنح الوثيقة والأوراق المرفق بها إلى الموقع لقاء مخالفة قانونية مع

وضع تأشيرة المحافظ عليها مؤرخة وموقعة يوضح فيها تاريخ قرار الرفض، النص الذي يبرر الرفض.

### ثانيا: إجراءات الطعن في قرارات المحافظ العقاري.

إن كل القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري قابلة لطعن فيها أمام الجهات القضائية سواء تعلق الأمر بقرار رفض الإيداع أو

برفض الإجراء.

إذا وجد خطأ في الوثائق محل الإشهار وهذا إستنادا إلى المادة 24 من الأمر رقم 74/75 التي تنص على " تكون قرارات

المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا ".<sup>42</sup>

ترفع الدعوى القضائية ضد قرارات المحافظ العقاري خلال أجل حدده المادة 110 فقرة 03 بشهرين تحسب من تاريخ

رفض الرسالة الموصي عليها أو تاريخ الإعتراف بإستلام إن سلم للمعني شخصا.

ترفع دعاوى الإلغاء ضد قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو الإجراء وتوجه الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري

بصفته ممثلا لوزير المالية وفقا للإجراءات التمثيل القضائي .

تنتهي المنازعة المنصبة حول الطعن بإلغاء قرارات المحافظ العقاري بصدور حكم نهائي يقضي إما بإلغاء قرار المحافظ العقاري

أي مؤيدا لطلبات المدعي والذي يجب عليه إستمرار عمليات الشهر التي سبق له رفضها بموجب قراره الذي ألغى من طرف

1-المادة 107 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63.

1- المادة 24 من الامر 74.-75

2-الفقرة الثالثة من المادة 112 ، المرسوم التنفيذي رقم 76-63.

القضاء وإما رفض دعوى المدعي ومنه إلغاء على قرار المحافظ العقاري وبذلك يصبح رفضه نهائيا وهذا ما عبرت عنه المادة

112 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76<sup>2</sup>.

وذلك فإن القضاء الإداري قد يبقى على قرار المحافظ العقاري أو يقدم على إلغاءه و يكون

قراره قابلا للاستئناف أمام مجلس الدولة و يتم تنفيذ القرار الإداري القاضي بإلغائه بعد حيازة الحكم القاضي بإلغائه لقوة الشيء المقضي فيه أي بعد استنفاذ طرق الطعن فيه العادية.

والبطاقة التي يجب أن يأشر عليها بالإجراء النهائي هي البطاقة التي تحمل عبارة " إجراء قيد الانتظار " والإجراء يؤخذ رتبة

ذات أثر رجعي من تاريخ الإيداع وهذا ما أكدته المادة 107 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي السابق وعليه فإذا قضت

الجهة القضائية بإلغاء قرار الرفض فان استمرار عملية الشهر تستمر و يؤخذ القيد رتبة من تاريخ الإيداع وبأثر رجعي .

وإذا حصل وان قيد الغير حقوقه على ذات العقار أثناء فترة النزاع القضائي الذي انتهى لصالح المودع فليس لهذا الأخير الحق

في المنازعة الغير الذي أشهرت حقوقه ولا مزاحمته ولا التمسك بأسبقية قيده طالما أن قيده لم يكن محل تأشير بالبطاقة

العقارية بعبارة "قيد الانتظار".

ففي هذه الحالة لا يبقى أمام المودع إلا رفع دعوى التعويض عند الدولة عن الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري بعد إثبات

الضرر الذي أصابه والعلاقة النسبية بينهما وفقا للمادة 23 من الأمر 74/75<sup>43</sup>.

1- سالم حماد شعبان الدحدوح، الطبقة القانونية للتسجيل واثر تخلفه في البيع العقاري، (دراسة مقارنة)، الإسكندرية 1997 ، ص 88 .

## خلاصة الفصل الاول :

من خلال ما سبق تناوله في الفصل الاول رأينا إن المشرع الجزائري انتهج عملية الشهر العقاري المتمثلة في نظامي اثنين الشخصي والعيني ، حيث اخذ العمل بنظام الشهر العيني من اجل صب التصرفات الواقعة على الملكية العقارية المملوكة للفرد مما يسهل له عملية التصرف فيها و إيضاح ما تحمله للغير أثناء التصرف في العقار المشهر وذلك من خلال إنشاء بطاقة عقارية خاصة به لدى المحافظة العقارية تثب حجتيه لدى عند مواجهة الغير ، حيث يراز ذلك جليا من خلال الأمر 74-75 المتضمن تأسيس السجل العيني ، الذي كما قلنا يبرر كل التصرفات الواقعة على الملكية العقارية المراد التصرف فيها من اجل ضمان الائتمان بين الأطراف ، في حين رأينا انه يمكن إن تبرز بعض المنازعات عند إنشاء الحق في البطاقة العقارية المتضمنة تأسيس السجل العيني بين الأفراد المتعاملين أثناء شهر الملكية المراد التصرف فيها ، وقد تبرز نزاعات أخرى أثناء عملية الشهر وهذا ما سنتطرق إليه في الفصل الثاني.

## الفصل الثاني

المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق  
العقاري والمسح العام للأراضي

سعى المشرع الجزائري إلى إحداث أنظمة وقوانين تواكب التطورات الحاصلة في العقار من اجل تنظيمه و ضبطه وإحداث منظومة عقارية موحدة خالية من أي نزاع ، حيث نجد أنه حدث قوانين بشأن ذلك من أبرزها الأمر 74-75 الذي حاول ان يضبط به الملكية العقارية ، ابتداء من عملية المسح العام التي لم تطبق كما يجب وذلك لأسباب عديدة منها الأمنية و عدم توفير المعدات اللازمة لفرق المسح ، وقلة الكفاءة المهنية في هذا المجال بحث إن عملية المسح قد تنجم عنها عدة منازعات عديدة أثناء شهر المعطيات المستنبطة جراء العملية وهذا ما سنتطرق إليه من خلال ( المبحث الاول ) .

ونظرا لما حمله قانون المسح العام من صعوبات في التطبيق وعدم تطبيقه على كامل التراب الوطني ، حاول جاهدا إلى إحداث قوانين أخرى تواكب التطورات الراهنة والحاصلة في مجال القانون العقاري ، منها التحقيق العقاري الذي يعد عملية إدارية تهدف إلى البحث عن المعلومات والتقصي عنها من اجل وضعها في قالب رسمي لصحاب الحق مما قد يصادف هذه العملية أثناء القيام بها منازعات متعلقة بشهر الحق لصاحبه متمثلة في ما سنتطرق إليه من خلال ( المبحث الثاني ) .

### المبحث الأول : منازعات المسح العام

تمر عملية مسح الأراضي بإجراءات معقدة تبدأ من الإعلان عن أعمال المسح إلى غاية إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية وتقوم على قواعد وأسس هامة يستوجب معرفتها قبل الخوض في المنازعات التي تثار بمناسبة أعمال المسح العام ولذلك قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين :

- المطلب الأول : قواعد و إجراءات عملية المسح العام

- المطلب الثاني : المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري

### المطلب الأول : قواعد و إجراءات عملية المسح العام

المسح العام عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكيد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها و ما يترتب عليها من الحقوق<sup>44</sup> فهو مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشأة الإقتصادية للمجتمعات منذ القدم و تتطلب هذه العملية مسح تراب كل بلدية من البلديات الوطن و تعيين و تسجيل معطيات في سجلات خاصة .  
ولذلك يعتبر المسح العام العمود الفقري لنظام الشهر العيني و هو بذلك بمثابة نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك و البحث عن ملاكها الحقيقيين و الظاهرين و كذا ومعرفة حدودها و أوصافها فهو بمثابة الحالة المدنية للملكية العقارية.<sup>2</sup>

### الفرع الأول : إجراءات المسح العام

من خلال المسح يتحدد النطاق الطبيعي للعقارات و لحسن تسيير عملية المسح إتخذ المشرع مجموعة من الإجراءات سواء عند التحضير لها أو عند إعدادها وضبطها و ذلك على غرار الأموال و النفقات التي رصدتها الدولة لإنجاح هذه العملية و على هذا الأساس فإن إجراء عملية المسح تكون على عدة مراحل :

1- عمار بوضياف ، المسح العقاري و إشكالاته القانونية في الجزائر ، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، مجلة سياسة ، تبسه ، افريل 2006 ، ص30

2- la publication (le cadastre) école nationale du cadastre en France 1977 , p201.

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

### أولاً: المرحلة التحضيرية

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

#### 1- صدور قرار الوالي الرامي لافتتاح عمليات المسح:

يعلن عن إفتتاح عمليات المسح العقاري بقرار من الوالي المختص إقليمياً بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي أي المديرية الفرعية على مستوى كل ولاية ، حيث تلمس هذه الأخيرة بموجب رسالة تقدمها للسيد الوالي إستصدار قرار المسح بشأن بلدية يتم تعيينها وترتيب البلديات من أجل إخضاعها لعملية المسح ، التي تخضع لعدة معايير منها طبيعة النشاط العقاري داخل تلك البلدية من حيث كثرة المعاملات العقارية .

و لقد نصت المادة 02 من المرسوم 62/76<sup>45</sup> على أن قرار الوالي المفتتح لعمليات المسح على مستوى كل بلدية يجب أن يتضمن على الخصوص تاريخ إفتتاح العمليات و التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية و في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية .

كما يبلغ القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ليتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية و كذا البلديات المجاورة وهذا في أجل 15 يوماً قبل إفتتاح تلك العمليات و هو ما تنص عليه المادة 03 من المرسوم 62/76 .

و تتجلى الحكمة من هذا الإعلام في حضور كل المعنيين بهذه العملية خاصة الملاك الذين يعتبر حضورهم ضروري لتجنب قيام النزاعات فيما بعد و كذا ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الإستيلاء.

1-المادة 02 من المرسوم رقم 62/76.



### 2- لجنة مسح الأراضي :

إن إحداث هذه اللجنة أمر ضروري للسير الحسن و الفعال لهذه العملية و حسب نص المادة 07 من المرسوم 62/76 عدة أعضاء من مختلف القطاعات التي تعني بالمجال العقاري المعدلة بالمرسوم التنفيذي 134/92 إذ تجدها تضم إلى جانب رئيسها الذي يحمل صفة قاض يعينه رئيس المجلس القضائي الذي من المحكمة التي توجد البلدية المعنية بالمسح ضمن دائرة إختصاصها رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية و ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة و كذا ممثل عن المحلية للأموال الوطنية و ممثل عن وزارة الدفاع الوطني ثم أيضا عن مصلحة التعمير في الولاية و موثق الهيئة المخولة في المنظمة المهنية التابعة لها و مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين و يشترط كذلك أن تضم اللجنة المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله .

و تستكمل هذه اللجنة بأعضاء آخرين فإذا كانت العمليات تنجز في مناطق تشمل مساحات و مناطق محمية لا بد من حضور ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.

أما إذا كانت عمليات المسح ستجري خارج المناطق الحضرية فلا بد من حضور ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة و ممثل عن مصالح المحلية للري.

إن أعضاء هذه اللجنة يعينون من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية و شؤون أملاك الدولة في الولاية<sup>46</sup> و يجتمعون بناء على طلبه .

كما يتم تنفيذ قرارات اللجنة بموجب مقرر المادة 08 من المرسوم 62/76 أما من حيث المهام المكلفة إلى اللجنة فقد حددتها المادة 09 من المرسوم 62/76 حيث نبجدها تنحصر هذه المهام في ثلاث عناصر أساسية و كل عنصر يتعلق بمرحلة معينة من المسح و بذلك تتجلى مهمة اللجنة في المرحلة الأولى في جمع كل الوثائق و البيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية إذ قبل الشروع في العمليات التحديد تقدم اللجنة للمعني المكلف بالعمليات المسحية جميع الوثائق و المعلومات التي من شأنها تسهيل عمليتي البحث و التحقيق في الأملاك الظاهرة و حدود الملكية .

1-عازب فرحات ، محاضرة بعنوان مسح الأراضي و السجل العقاري ، الندوة الوطنية للقضاء العقاري وزارة العدل مديرية الشؤون المدنية الجزائر ، 1995 ، ص55.

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

أما مهام المرحلة الثانية فتتمثل في التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم و في حالة عدم وجود اتفاق تسعى للتوفيق بينهم ما أمكن ذلك.

و أخيرا فإنها تحاول البحث بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية و لاسيما السندات و الشهادات الملكية المسلمة على اثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.

بالإضافة إلى لجنة مسح الأراضي هناك الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي و كان الأجدر أن يتم التنازل بموجب تعديل تشريعي لا مرسوم تنفيذي من باب قاعدة توازي الأشكال.<sup>47</sup>

و الوكالة الوطنية لمسح الأراضي حسب هذا المرسوم هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية و الإستقلال المالي تخضع لوزارة المالية و هو بدل مكاتب المسح الموزعة عبر الولايات و ترتبط بها جميع الصلاحيات التي كانت سابقا من مهام إدارة أملاك الدولة.<sup>2</sup>

و من أجل تحقيق أهداف الوكالة تقوم الدولة بتزويدها بالوسائل المادية و البشرية و الهيكلية اللازمة لأداء مهمتها في إطار السياسة العقارية للبلاد و من المهام التي تتولاها الوكالة في مجال إعداد مسح الأراضي العام.<sup>3</sup>

### 3- تحديد محيط إقليم البلدية المعنية:

أول خطوة و هي تعتبر الأساس القاعدي لميلاد عملية المسح هي وضع الحدود الإقليمية للبلدية و من أجل ذلك يتعين جمع كل الوثائق الخاصة بتعيين هذه الحدود و يتعلق الأمر بالوثائق المعدة في إطار القانون 09/84 المؤرخ في 1984/02/04. المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة .

إن وضع حدود البلدية يتم عمليا وفق ثلاثة فترات أساسية:

1--شامة سماعيل ، النظام القانوني للتوجيه العقاري الجزائري ، دار هومة ، الجزائر 2003 ، ص 39

2--المرسوم 234/89 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي ، الجريدة الرسمية ، عدد 54 لسنة 1989 ، المادتين 30 ، 31 .

3-المرسوم التنفيذي رقم 63/92 ، المؤرخ في 1992/02/12 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

الأولى تتمثل في أشغال الإستطلاع التي يعتمد فيها رئيس الفرقة على الوثائق الرسمية التي مجوزته كالجرائد الرسمية، مخططات المصلحة.... الخ لأجل إنجاز مخطط للتحديد مؤشر عليه كما يعين فيه الملاك المجاورين لهذه الملكية إن وجدوا و توضع للجميع النصب و معالم الحدود و كذا أماكن الأوتاد التي يجب وضعها مؤقتا في حالة غياب المعالم الطبيعية .

أما الثانية ففيها يتم إعداد المخططات المرئية وفق المعلومات المستقاة ميدانيا ووفق السلم المحدد.<sup>48</sup>

فإذا كانت حدود البلدية مشكلة بمعلم طبوغرافي و معلوم كطريق معبد أو وادي كبير فإنه يمكن إنجاز المخطط المرئي إنطلاقا من مستخرج هذه الخريطة ، أما في غياب ذلك فالمخطط ينجز وفق نسخة من الصور الجوية وفق تقنيات محددة ، وهذا كله من أجل الحصول على مخطط عام لإقليم البلدية مع تعيين البلديات المجاورة .

في حين تشمل المرحلة الثالثة تحرير محضر تثبيت الحدود على نموذج يحتوي على وصف دقيق ومفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية بأرقامها و التعريف بحدودها و ترفق جميع الوثائق بعبارات دقيقة وواضحة ليقدّم هذا المحضر رفقة الوثائق إلى رؤساء المجالس الشعبية المعنية حتى تقيد فيه جميع الإشكالات المثارة كرفض أحد المعنيين الإمضاء . و يكون الوالي هنا مصالحة الأطراف أو الفصل في النزاع بإقتراح من طرف الولاية المعنيين و من أجل تثبيت حدود البلدية بعد المحضر في عدة نسخ بحيث يمكن الإحتفاظ بنسختين بالمصلحة و تسلم نسخة لكل مصلحة معنية ( الولاية، البلدية الممسوحة، البلديات المجاورة ) .

إلى جانب الأعمال التحضيرية السابقة الذكر تتطلب الأشغال التحضيرية كذلك أعمال يجب القيام بها داخل مكتب المسح وهذه الأعمال تتمثل في جميع الوثائق التي إستعملت أثناء عملية المسح و يتعلق الأمر بكل وثيقة متعلقة بالبلدية المعنية من مخططات قديمة و صور جوية و أيضا المستخرجة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية و هذا وفق سلم معين ، و كذا الوثائق المتعلقة بنزاع الملكية للمنفعة العامة التي أجريت على مستوى إقليم البلدية .

كما يجب على مصلحة الحفظ العقاري أن تقدم قائمة للملاك الذين لهم حقوقا مشهورة و كذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية .

1-زروقي ليلي و حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، الجزائر ، دار هومة طبعة 2002 ، ص 86.

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

إن جمع هذه الوثائق يعتبر من صميم عمل لجنة مسح الأراضي أما عملية الفحص و التدقيق و المقارنة فيقوم بها موظف وكالة المسح حسب المادة 9 من المرسوم 62/76 ،<sup>49</sup> و الغرض من ذلك هو تسهيل عملية تحديد الملاك و من ثمة عملية إستدعائهم في المراحل اللاحقة إلى جانب أن معالجتها تمكن المعنيين من وضع مخطط بياني للحدود .

إذ نصت المادة 15 من المرسوم 62/76 على المسح الأراضي المقسم إلى أقسام و إلى أماكن معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات جزئياته إلى أجزاء للملكية و إلى قطع أرضية و كذا المادة 06 من الأمر<sup>2</sup> 74/75 التي نصت على أن مخطط مسح الأراضي مقسم إلى أقسام و إلى أماكن معينة يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها و تعد أقسام مسح الأراضي في نسختين نستعمل واحدة في الأشغال الميدانية و الأخرى للتحقيق و التحسين .

على أن القسم المساحي هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي و يفضل أن يكون محيطه مؤسسا بناء على الحدود التي لها طابع ثابت الكافي و يتم التقسيم بإحترام جملة من المبادئ كتشكيل محيط القسم من حدود ثابتة كالطرق و عدم تقسيم الأماكن المسماة أو جزء من الإقليم الذي يشكل مجموع متجانس ( مطار ، مصنع ، بنايات )

و المكان المسمى حسب المادة 15 فقرة 02 من المرسوم 62/76 ( هو تجمع من أجزاء ملكية داخل نفس القسم و الذي يطلق عليه السكان تسمية معينة ) .<sup>3</sup>

و يتم ترقيم الأقسام هذه صفة تصاعدية و مستمرة على أن يعطي الرقم 1 إلى الواقع في شمال غرب البلدية و يستمر الترقيم أفقيا اتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية في شكل حلزوني تعرجي يجب أن يعطي رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين ، و

1- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 .

2- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 74-75 .

3- الفقرة 02 من المادة 15 ، المرسوم التنفيذي رقم 62-76 .

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

بعد التقييم الأقسام تنتقل حدودها المبرمجة على نسختي المخطط البياني للحدود و تمثل بواسطة خط أحمر سمكه 10/2 سم مضاعف بشريط أصفر سمكه 03 سم بقلم ألوان فاتح إظهار تفاصيل التصوير الجوية أو الاسترجاعات الفوتوغرافية .

إن الإجراءات السابقة قد تصطدم ببعض المناطق التي يمكن أن تشكل بعض الصعوبات و العراقيل أمام سير عملية المسح و تقدم الأشغال لذا يعمل حصر هذه المناطق و أبعادها مؤقتا و ذلك بموافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي و يطلق على تسميتها – غير قابلة المسح – وهذه التسمية لا تعني أن هذه المناطق تستثني من عملية المسح و إنما تستبعد لتعالج في أوانها.

فعمليات المسح العام تقتضي ترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبة التي تفرضها الملكيات خلال الأشغال الميدانية ( ملكيات صغيرة ، كثافة الغطاء النباتي ، حدود غير ظاهرة ، صعوبة المسلك .... ) و من ثم تبدأ الأشغال في الأقسام السهلة لتمتد بعد ذلك الأقسام الأخرى .

وبناء على ما سبق يتم تقسيم البلدية إلى أقسام حيث يمثل قسم المسح فيها جزء من منطقة البلدية الواقعة داخل محيط عمراني يحتوي على عدد كامل من مجموعات ملكية بحيث يمكن إدراجها في ورقة مخطط المسح<sup>50</sup> على سلم 5000/1 إلى 10000/1 و تقسم البلدية أقسام حضرية لتقسيم هذه الأخيرة إلى قطاعات على أن يتم تقييمها بإستعمال الأحرف الرومانية ثم تقطيعها إلى أقسام حسب المتبعة في المناطق الريفية و تمثل الأقسام التي تمت بها الأشغال على مخطط الشامل للبلدية وفق المعلم المحدد.<sup>2</sup>

ثانيا : المرحلة الميدانية .

1- ورقة مخطط المسح من الحجم 83 سم ، 60 سم .

2- نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص 65.

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

يتم من خلال هذه المرحلة إجراء جرد و تحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية و القانونية لإعداد المخطط المساحي لحدود العقارات و من ذلك يمكن دراسة هذه الدراسة من حيث التطرق على عمليات تعيين الحدود ثم مرحلة عمليات التحقيق العقاري .

### 1-تعيين الحدود :

إن عملية تعيين الحدود تتطلب معرفة تلك العقارات التي يجري المسح عليها أساسا لذا يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام و قطع ، فكل قطعة من سطح الأرض مملوكة لشخص أو لعدة أشخاص على الشيوع و مثقلة بنفس الأعباء و الحقوق تشكل وحدة طبيعية و قانونية تسمى الوحدة العقارية .

وهذا وقد أوجبت المادة 10 من نفس المرسوم على المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية في عين المكان أن يدلوا بملاحظاتهم عند الإقتضاء لمعرفتهم الجيدة بالأمكنة و بكيفية تطابق مع حدود الملكية فالأمر إذا يحتم على الجميع الحضور لهذه العمليات من إدارة و مالكين و جيران .<sup>51</sup>

إن إستدعاء هؤلاء المعنيين يتم بواسطة إشعارات شخصية تكون بموافاة المالك برسالة من نوع ( ت3 ) لإستدعائه للمشاركة في تثبيت حدود أملاكه بالإتفاق مع الجيران ، كما توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بإلزامية تحديد حدود أملاكها و دعوتها لتعيين ممثل مؤهل قانونا لذلك ، و في حالة استدعاء المعنيين إخطارهم لثلاث مرات متتالية مرحلية على امتداد 15 يوما مع استمرار تغييهم فإن الحدود نثبت .

و تسجل في السجل المساحي تحت إسم " مجهول " أما في حالة حضور المالك المجاور فإن التحديد يكون بصورة أحادية بناء على وقائع الحيازة و الإستقلال و تثبت عندها القطع المسوحة فيشار إلى طبيعة أو تخصيص الأرض على بطاقة نموذج (ت4).<sup>52</sup>

1-المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63.

2- المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76.

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

كما يتم تثبيت الحدود للملحقات الأملاك سواء بحضور ممثلي المصالح التقنية و بناء على إبداءهم أو عن طريق المخططات المرسلة .

إلا إذا تعلق الأمر بشاطئ البحر ، الطرق الوطنية ، الطرق الولاية ، مجاري المياه الدائمة و التي يتطلب تحديده تدخل المصالح التقنية المعنية .

و شكل الإستدعاء الموجه للأفراد و مضمونه لحضور العمليات المسح بأخذ شكل معين ، إن نقل الحدود و جميع البيانات الأخرى على مخطط البياني لتحديد يتطلب إستعمال مجموع من الإجراءات المحددة إذ تمثل حدود مجموعات الملكية و الوحدات العقارية بقلم ( روترينغ ) و بالحر الذي لا يمحي و حدود مجموعات الملكية بخط أحمر زفجر بسمك 0.3 ملم و القطع المسحية تكون ممثلة بخط سمكه 0.2 ملم ، أما حدود المساحات التي لا تشكل قطع مسحية فتكون ممثلة بخط متقطع أحضر .

إن السير الحسن بعملية تعيين الحدود يتطلب من العون المكلف بذلك إعداد كل يوم نسخة مصححة للأشغال و الإشارات في كل أسبوع إلى مدى تقدم الأشغال على بطاقة معلقة بمقر البلدية كذلك إن قيام بالأشغال الميدانية يتطلب من الملاك و الأعوان القائمين عليها إتباع جملة من الإلتزامات نص عليها المرسوم 500/82 المؤرخ في 1982/12/22 المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية و مسح الأراضي و حماية الإشارات و نصب المعالم<sup>53</sup> و بالنسبة للملاك عليهم الإلتزام بعدم المعارضة على تنفيذ أشغال التثبيت و المسح أو التسوية أو إقامة النصب و المعالم و الإشارات على أرضهم .

و كل ضرر تلحقه هذه الأشغال بالأملاك و الحقول و المحاصيل يمكن صاحب الأرض من المطالبة بالتعويض عن طريق القضاء ما لم يحصل اتفاق ودي ، من جهة أخرى عليهم أن لا يغيروا الهندسة المعمارية للمبنى أو جزء منه . إن عدم إلتزام الأفراد بهذه الواجبات أو مخالفتها كهدم الإشارات أو النصب أو المعالم أو إتلافها بترتب العقوبات المقررة في القانون التي يعاينها الأفراد المؤهلون لذلك كضباط شرطة العمران و رؤساء المجالس الشعبة البلدي .

1-الجريدة الرسمية رقم 55 ، سنة 1982 ، ص 25-27.

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

أما الأعوان القائمين على عمليات المسحية فإن القانون يلزمهم كذلك بإحترام جملة من الشروط إذ لا يمكن لهم أن يدخلوا لا الملكيات الخاصة للقيام بأعمالهم إلا إذا رخص لهم ذلك بقرار من الوالي يحدد أغلبية البلديات التي يجب أن تنفذ الأشغال على ترابها و الأماكن و المواقع المعنية بهذا الغرض.<sup>54</sup>

أم أنه عندما تريد الإدارة أن تعطي طابع الثبات الدائم ببعض الإشارات أو النصب أو المعالم المقاومة أثناء الأشغال فإنها تبلغ قرارها للملاك المعنيين و إختبار فإن المنشآت التي تنوي الإدارة إعطاءها بصفة الديمومة .

### 2-عمليات التحقيق العقاري :

إن التحقيق العقاري يقوم عونين احدهما ينتمي إلى المحافظة العقارية الأخر ينتمي إلى إدارة أملاك الدولة و هذا طبعا بحضور ممثل البلدية المعنية .

يعمل المحققان على جمع كل المعلومات المتعلقة بجميع العقارات المعنية بعملية المسح و نظرا للأهمية القصوى المترتبة على هذا الإجراء ينبغي على الأعوان القيام بأعمالهم و إثبات كل الحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أم تبعية بمنتهى الدقة و التفاني كما يقوم المحققان على دراسة الوثائق و السندات المثبتة للحقوق العينية و الوثائق المثبتة بمهوية أصحاب هذه الحقوق<sup>2</sup> و السندات الواجب دراستها قد تكون رسمية و هي التي يثبت بمقتضاها شخص مكلف قانونا وقد تكون غير رسمية و هي تلك العقود التي لها تاريخ ثابت قبل 01 جانفي 1971.<sup>3</sup>

أما في غياب السند فالتحقيق يسعى إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير و وقائع الحياة و العمل على تلقي الشهادات التي يمكن إن تؤخذ كأساس قانوني لإثبات الحياة و هذا لن يأتي إلا عن طريق التحري و الحياة حسب الدكتور عبد المنعم فرج الصدة و هي " سلطة فعلية واقعية يباشرها الحائز على شيء بحيث تكون في مظهرها الخارجي و في قصد الحائز مزاولة الملكية أو لحق عيني آخر<sup>4</sup> و على هذا الأساس يعمل التحقيق على إبراز إن كانت هذه الحياة مستمرة هادفة و علنية و

1--تنص المادة 25 من المرسوم رقم 62/76 "على كل من يغير عن طريق غش مكان الإشارات المستعملة من قبل موظفي لجنة مسح الأراضي تطبق عليه

العقوبات النصوص عليها في المادة 147 من قانون العقوبات "

2-زروقي ليلي و حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص 363 .

3-المادة 328 من الامر 58-75.

4- فرج الصدة عبد المنعم ، الملكية في قوانين البلاد العربية ، دار الفكر ، دون تاريخ ، ص 06.



## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

من أجل ذلك يستوجب على الحائزين تقديم كل وثيقة من شأنها تنوير المحققين كالشهادات الجبائية و التوقيع بمعية الشهر و الذين يثبتون حيازتهم على وثيقة التحقيق ويتم تسجيلهم مؤقتا و هذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم رقم 62/76 في قولها : " تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحيازة " .<sup>55</sup>

ولمعرفة إن كان الملك تابعا للدولة يفحص المحقق التابع لمصلحة أملاك الدولة السجلات على مستوى المحافظة العقارية لأن أي ملك لم يعترف صاحبه أو لم يطالب به أثناء التحقيق يعتبر تابعا للدولة حق يثبت عكس ذلك لذا من واجب المحققين تعيين ذوي الحقوق سواء كانوا ملاكا أصليين أو ملاكا مفترضين أو ظاهرين و سواء كانوا لشخص واحد أو مجموعة أشخاص طبيعيين إذا كان العقار في حالة الشروع أو ملكية مشتركة أو كان شخصا معنويا .

و هذا يمكن الإشارة في الأخير إلى أن التحقيق في المنطقة العمرانية يجري شاكلة التحقيق في المنطقة الريفية ، غير أن الاختلاف يمكن في كون التحقيق في الوسط الريفي ينتج عنه بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية تسمى بطاقة التحقيق العقاري نموذج (ت7) و التي تبرز فيها مجموعة من البيانات كالطبيعة القانونية للعقار و أصل على أن ترقم هذه البطاقة و تؤرخ و تمضي من طرف المحقق وكذا المالك أو وكيله إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو ممثله .

أما في المنطقة العمرانية فإن التحقيق ينجز عنه مجموعة من البطاقات هي بطاقة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية نموذج (ت5) بالنسبة للمالكين الذين خضعوا للتحقيق أو بطاقة مجموعة الملكية نموذج (ت4) لمجموعات الملكية المثبتة حدودها أو البطاقات الوصفية للعقارات المبنية نموذج (ت8) بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة و يجب أن تحتوي البطاقات على عنوان يضم المعلومات المتعلقة بتعيين مجموع العقار و على جدول وضعيا إلى جانب بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج (ت9) .

كانت هذه يحمل البطاقات التي تنجم عن التحقيق و الذي يجب أن يركز على ثلاثة عناصر أساسية و هي المالك و الملك و العلاقة بينهما ، و تجب الإشارة في الأخير أنه من أجل الحصول على نتائج مسلمة و تشكيل وثائق صحيحة بعد إنتهاء المرحلة الميدانية يجب أن تكون أشغال مسح الأراضي و وأشغال التحقيقات العقارية متناسقين و متكاملين ولو كانت

1-المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76.

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

تلك التحقيقات تتعلق بأعمال أخرى كنتلك التي تخص تحديد الريف وضم الأراضي أو التهيئة العمرانية ، المنصوص عليها بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 23 جوان 1976 المتعلق بتنسيق أشغال التحقيقات العقارية و الطبوغرافية فيما يخص تحديد الريف ويضم الأراضي أو التهيئة العقارية .

من خلال ما سبق تفصيله ، يظهر دور عملية مسح الأراضي من خلال المعلومات المحددة بصفة دورية و مستمرة لوثائق المسح وكذا عملية تبادل المعلومات بين إدارتين الوكالة الوطنية لمسح وكذا المحافظات العقارية بخصوص كل التغيرات الواردة يكون مسح الأراضي دعامة أكيدة في الرسم و نجاح أي سياسة عقارية <sup>56</sup> .

### ثالثا : الجهة المكلفة بأعمال المسح العام

بمجرد افتتاح عملية المسح تتشكل لجنة و الافتتاح يكون بقرار من الوالي المختص إقليميا وبعد صدور قرار الوالي يتم إنشاء هذه اللجنة لأجل وضع الحدود للبلديات المعنية وبهذا القرار و تتكون اللجنة من الأعضاء الآتية ذكرهم :

قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة إختصاصها رئيسا و يعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي .  
-رئيس المجلس الشعبي البلدي للأملاك الوطنية .

-ممثل لوزارة الدفاع الوطني .

-ممثل لمصلحة التعمير الولائي .

-موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهئية .

-مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهئية .

-المحافظ العقاري المختص إقليميا .

-المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله .

وتستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأشخاص الآتي بياهم :

بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات و مواقع محمية بممثل عن مديرية الثقافة في الولاية .

1- المادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 .

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

- بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة و ممثل عن المصالح المحلية للري.<sup>57</sup> و تكلف هذه اللجنة بالمهام التالية :

جمع كل الوثائق و البيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية .  
التثبيت عند الإقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم و في حالة عدم وجود إتفاق التوثيق بينهم إذا أمكن ذلك .  
البت بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية و لاسيما السندات و الشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية<sup>58</sup> في جميع المنازعات التي يمكن تسويتها بالتراضي .  
و تجتمع هذه اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي و بناء على دعوة من رئيسها يقوم كاتب اللجنة و هو العضو الممثل للوكالة لمسح الأراضي بتحرير محضر مفصل عن مداوات هذه اللجنة ، و التي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات و يجب أن يكون على الأقل ثلثا أعضائها حاضرين و في حالة تساوي الأصوات يرجع صوت الرئيس و تنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي<sup>3</sup> .

**الفرع الثاني : قواعد المسح العام .**

إن أعمال المسح العام تهدف إلى تحديد و تعريف النطاق الطبيعي للعقارات حيث تنص المادة 2 من الأمر رقم 74/57 على إحصاء جميع العقارات الواقعة في المنطقة العقارية الجارية فيها الأعمال و بيان موقع كل عقار و قوامه و نوعه الشرعي وحدوده ، فضلا عن تحديد هوية مالكة أو مالكيه .

لذلك تظهر أهمية التطرق إلى قواعد المسح العام و منه التعرف على عقارات موضوع المسح وكذا المسندات المعتمد عليها في عملية المسح لإثبات ملكية العقارات .

**أولا : العقارات محل المسح العام .**

تشتمل عمليات المسح العام جميع العقارات وفقا لنص المادة 04 من المرسوم 62/76،<sup>59</sup> التي جاء فيها " تشتمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يأتي :

القوام المادي و طبيعة الأراضي إن إقتضي الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية .

1- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 .

2- المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتضمن باثبات الملكية العقارية الخاصة .

3- المادتين 9 و 8 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 .

1- المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 .

2- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 .

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

القوام المادي وطبيعة الشغل أو تخصيصها ونمط إستعمال البنايات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية .

الملاك الظاهرون و أصحاب الحقوق العينية الظاهرون و كذلك كيفية الإستغلال و يجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية و الخاصة .

و يجب أن تكون الحدود على إختلاف أنواعها و حسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر و إما بواسطة علامات أخرى و ذلك طبقا بتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي .

و عليه فإن العقارات تعني قطعاً معينة من السطح الأرض ذات نوع شرعي واحد سواء كانت ملكية خاصة أم ملكية عامة و سواء كانت تابعة لملكية الدولة العامة أو الخاصة .

تشتمل أعمال المسح العام العقارات المملوكة للدولة التي تقدم كل التوضيحات اللازمة لفرق المسح فيما يخص حدود

ملكيتها شأنها شأن الولاية و البلديات و المؤسسات و الهيئات العمومية وفقاً لنص المادة 06 من المرسوم رقم 62/76.<sup>2</sup>

### ثانياً : المستندات المعتمد عليها في عمليات المسح العام .

بعد معرفة الإجراءات التي يتم بمقتضاها عملية المسح يتعين معرفة ماهية السندات التي تستخدم كأساس للحقوق مراد

تسجيلها فيقصد بالسندات التي تعتمد كأساس لعملية المسح العام ، الوثائق العقارية و لاسيما السندات و شهادات الملكية

المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية ، وفقاً لنص المادة 09 من المرسوم رقم

62/76 ، عند إنتقاء وجود هذه الوثائق يتم التثبت من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم و هي من مهام اللجنة

المنصوص عليها بموجب المادة 07 من المرسوم رقم 62/76 المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92 .<sup>60</sup>

تقوم اللجنة بجمع كل الوثائق و البيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية و التثبت عند الإقتضاء من إتفاق المعنيين

حول حدود عقاراتهم و في حالة عدم وجود إتفاق بمهمة التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك .

1-المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76.

2-المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76.

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

يقصد بالسندات التي تعتمد كأساس لعملية المسح ، الوثائق المثبتة لحق الملكية العقارية و يقصد بها حيازة العقار أو وضع اليد عليه بمرور الزمن وهذا ما أكدته المادة 10 من المرسوم رقم 62/76 التي فرضت على المالكين و الحائزين لحقوق العينية الحضور في عين المكان ليدلوا بملاحظاتهم عند الإقتضاء و تجدر في هذه الحالة معرفة ما إذا كان لواقع اليد الحق في إكتساب الملكية و المطالبة و تسجيلها بإسمه و ماهي الشروط التي حددها القانون لإكتساب هذا الحق.<sup>2</sup>

إن هذا السؤال ترتبط إجابته بالبحث عن نوعية المسندات المثبتة للملكية و في مدى تأثير واقع اليد على إكتساب الملكية العقارية .

### 1-المسندات المثبتة في الملكية :

لم تنص المادة 09 من المرسوم رقم 62/76 على نوع السندات التي يجب إعتماها في أعمال المسح و إكتفت بالإشارة إلى الوثائق العقارية مضافة " ...لاسيما السندات و شهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية " .

و تتمثل سندات الملكية في :

#### أ- سندات الملكية :

بالنظر إلى التشريع المنظم لإثبات حق الملكية العقارية يوجد صنفين للسندات :

العقود الرسمية : المنشئة ، الناقلة ، المصرحة أو المعدلة للملكية .

بعض الوثائق غير الرسمية التي يعترف لها التنظيم بصفة القوة المطلقة .

#### ب- السندات الرسمية :

من بين هذه السندات يمكن ذكر :

سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم ، هذه السندات تعطي توضيحات

كافية حول هوية الملاك ، حصص الملاك المشتركين في الشبوع و الأعباء المثقلة للعقارات .

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

العقود الإدارية المنشئة الناقلة المصرحة المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية المعدة من طرف عامل عمالة أو رؤساء البلديات في السابق .<sup>61</sup>

العقود المنشئة الناقلة المصرحة و المثبتة أو المعدلة للملكية أو لحقوق عينية عقارية معدة من طرف الموثقين السابقين كاتب ضبط الموثق و الخاضعة لإجراء الإشهار العقاري .

هذه العقود المعدة قبل صدور الأمر رقم 91/70 و المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن مهنة التوثيق تحتوي على معلومات دقيقة تخص هوية الأطراف و تعريف كافي للعقارات بإستثناء عندما يتعلق الأمر بالتنازلات عن حقوق في الشيوع .<sup>2</sup>

القرارات القضائية المنشئة الناقلة المصرحة المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية و الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه .

### ج- السندات الغير رسمية :

يتعلق الأمر بكل العقود التي لها تاريخها الثابت قبل 01 جانفي 1971 و أنه طبقا لأحكام المادة 328 من القانون المدني يكتسب العقد تاريخا ثابتا ابتداء من :  
يوم تسجيله ، من ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام .  
من يوم التأثير عليه على يد ضابط عام مختص .  
من يوم وفاة أحد الذين لهم العقد خط أو إمضاء .

### د- الاثبات في غياب الرسمية :

في غياب السند فإن التحقيق يتم عن طريق إجراءات التحري التي ترمي إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة و يتطلب الأمر التأكد في ما إذا كان الشخص المعني بالتحقيق يمارس الحيازة طبقا لمقتضيات القانون المدني بمعنى حيازة مستمرة غير منقطعة هادئة و علنية ، لهذا الغرض فإن على مطالب حق الملكية أن يقدم وثائق الإثبات لحالته المدنية و كل الوثائق التي يستفاد منها:

1-حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 111.

2-انظر الامر رقم 91-70.

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

شهادات المكتوبة ، الشهادات الجبائية ن كل الوثائق الأخرى التي يمكن أن يجوزها المعني.

ويمكن كذلك إجراء بحوث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية للتأكيد فيما إذا كان هناك إشهار للحق المعني لفائدة

شخص آخر و الذي من شأنه أن يغير من وقائع الحيابة المثارة .<sup>62</sup>

### 2- وضع اليد أو الحيابة بمرور الزمن :

تعتمد المحافظة العقارية في عملية التقييم المؤقت للعقارات على ما توصلت إليه لجان المسح في وثائقها حول مدى حيابة

الأفراد للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق

المسح حيابة تمسح لهم إكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب.

طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال و هذا ما جاءت به المادة 13 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في

1976/03/25 المتعلق بتأسيس سجل العقاري فكسب ملكية للعقار أو حق عيني عقاري أن تحصل الحيابة بتوافر

الشروط الموجودة في القانون المدني و في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 09/08 .

كما يجب أن تكون الحيابة خالية من الإلتباس أي مقترنة البنية التملك و هذا الشرط لم ينص عليه القانون صراحة و لهذا

الغرض فإن على مطالب حق الملكية أن يقدم وثائق الإثبات لحالته المدنية و كل الوثائق الأخرى التي من شأنها إفادة

الشخص : الشهادات المكتوبة ، الشهادات الجبائية و كل الوثائق الأخرى التي يجوزها المعني .<sup>63</sup>

### المطلب الثاني : المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري .

إن إنتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني الذي يعتمد على عملية جرد الشامل

للعقارات أدى إلى ظهور عدة نزاعات صعب حلها في غياب تشريع دقيق يحكم مثل هذه النزاعات القائمة سواء أثناء سير

عملية المسح أو أثناء تأسيس السجل العقاري أو بعد الإنتهاء من ذلك ، و يمكن أن يتعلق فحوى المنازعات التي تقوم

بتسجيل العقارات في حساب مجهول أو النزاع حول الحدود أو إثبات الملكية العقارية إلى جانب إلغاء أو تصحيح الدفاتر

1- المواد 808 الى 834 من القانون المدني الجزائري ، و المادة 524 ، من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

1-ادوارد عيد ن الأنظمة العقارية ، المرجع السابق، ص107.

2-خلفوني مجيد ، مقال منشور في مجلة الموثق ، العدد 08 ، لسنة 2002 ، ص16

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

العقارية<sup>2</sup> بالرغم من وجود مجموعة من الأدوات القانونية التي تهدف لحل هذه المشاكل من جهة وحماية حقوق الأشخاص من الإعتداءات التي قد تطولها من جهة ثانية كالأمر 74/75 و المرسومين التنفيذي رقم 62/76 و 63/76 إلا أن المسألة و إن كانت تبدو بسيطة عند الوهلة الأولى إلا أن عدم وضوح هذا التشريع تارة و غيابه في حالات أخرى كما قلنا خلق عدة إشكاليات كشف عنها الواقع و تضاربت حولها الأراء و لم يستطع النشاط القضائي الكثيف من وضع قواعد إجتهادية من شأنها توضيح أو سد الفراغ التشريعي و في هذا الصدد توضيح النزاعات الناشئة عن عملية المسح مع الحلول الممكنة لها .

### الفرع الأول : المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري .

لضمان السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي لابد من مراعاة بعض القواعد الضرورية لتذليل الصعوبات التي قد تواجه أعوان المسح في الميدان ، من ذلك إحترام المدة القانونية من صدور قرار الوالي المفتتح لهذه العمليات و إنطلاق هذه الأخيرة إذ يجب أن تقدر بشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية و في مجموعة القرارات الإدارية للولاية و الجرائد اليومية و كذلك تبليغ أصحاب العقارات بإنطلاق العمليات عن طريق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية في أجل 15 يوما قبل إفتتاحها .

و قد جعل المشرع الجزائري حضور المعنيين إجباريا للإدلاء بملاحظاتهم عند الإقتضاء كما أنشأ لجنة خاصة بالمسح و جعل على رأسها قاضيا للنظر في تلك الملاحظات المطروحة .

من باب آخر حرص المشرع على أن تودع وثائق المسح بمجرد الإنتهاء من العمليات التقنية بمقر البلدية لمدة شهر حتى يتمكن الجمهور من الإطلاع عليها و تقديم شكاويهم إن هدرت حقوقهم إلى هذه اللجنة حتى تقوم بدراستها و التأكد من مدى مطابقتها مع النتائج المدونة بوثائق المسح ، لتقدم هذه اللجنة بعد ذلك قرارها بعد المصادقة عليه من قبل الوالي لرئيس فرقة المسح حتى يقوم بالتعديلات الضرورية إن عدم إتباع هذه الإجراءات أو إهمالها يؤدي إلى قيام هذه النزاعات قد تتسبب فيها الإدارة بإعتبارها المسؤولة عن أعمال المسح و تحديد العقارات نتيجة إرتكاب بعض الأخطاء و لعل أهم النزاعات التي



## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

يمكن أن تثور خلال هذه المرحلة تتعلق بأخطاء في القياس و حساب المساحات أو تسجيل العقارات في حساب مجهول كما قد تقوم بمناسبة إعداد عقود الشهرة بعد صدور الوالي .

### أولا : أخطاء في القياس و حساب المساحات .

قد يشتكي الأفراد من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافيين عند حساب المساحات العائدة لألاكهم العقارية بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام نظرا لضرر الذي يتسبب لهم في ضياع أجزاء من أملاكهم<sup>64</sup> .

لهذا تفتنت المديرية العامة للألاك الوطنية لهذا العيب من خلال التعلية الصادرة عن مديرها العام الحاملة رقم 3883 المؤرخة في 24 جويلية 2004 إذ لاحظ المدير أن بعض المعنيين يشتكون من الفارق في المساحة المعينة ما بين ثلث المذكورة في السند القانوني للملكية الموجودة قبل عمليات النسخ و ثلث المقيدة من مصفوفة المسح خاصة إذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها و المقدر ب 20/1 و كانت بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني ، تشير بصراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية هذا الأمر أشار إليه أيضا بعض الخبراء العقاريين في خبراتهم المنجزة بناء على الأحكام القضائية من ذلك مثل : الخبرة رقم 2000/265 و المعدة من قبل الخبير و المودعة لدى كتابة ضبط محكمة الخروب بمناسبة النزاع القائم بين الورثة .

حيث أشارت في صفحتها السادسة إلى أنه خلال المسح الطبوغرافي و عند الأخذ بعين الاعتبار مخطط المصلحة مسح الأراضي لولاية قسنطينة وجدناه بعيدا عن الحقيقة خلافا للمخطط المنجز من طرف الخبير الذي ينطق إلى حد بعيد من الواقع الميداني .<sup>65</sup>

و عموما فإن كل فرق المساحة زيادة أو نقصانا لا يتعدى نسبة 20/1 في العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة أو بيع أو أي عملية أخرى فيمكن إظهاره طبقا للقانون لدى المحافظة العقارية

1- نشرة أملاك الدولة ، سنة 2008 ، ص 122.

1- بن مراد محمد ، مجموعة النصوص و المذكرات ، منشورات خاصة بألاك الدولة و الحفظ العقاري و المديرية العامة للألاك الوطنية ، لسنة 2006 ، ص 15.

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

ما إن تجاوز الفارق ذلك فلا بد من تسوية هذه الوضعيات خاصة إذا فشلت اللجنة في مهامها و من أجل ذلك قامت المديرية العامة للأموال الوطنية بوضع مجموعة من الإجراءات قصد إتباعها من طرف المعني يجب أن يقدم العريضة المتضمنة طلب التحقيق

قصد تصحيح الأخطاء الواردة في المساحات مباشرة إلى مدير مسح الأراضي و يكون ذلك إما كتابيا أو شفويا على أن يقدم نسخة من عقد الملكية المشهر من قبل ، إما أن أتصل المعني بالمحافظ العقاري فعلى هذا الأخير أن يرسل كتابيا مديرية المسح للقيام بالتحقق و بالتصحيحات المحتملة خلال 15 يوما من تاريخ الإتصال بها من طرف المعني أو المحافظ العقاري و في حالة التصحيح تودع لدى المحافظة

العقارية الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي قبل إنقضاء مدة 15 يوما المحددة بعدما يكون للمحافظ العقاري مهلة 48 ساعة للقيام بتصحيح على أساس الورقة الجديدة .

هذا و تجب الإشارة إلى أنه قد يكتشف المعني العيب بعد أن يصير التقييم نهائيا و يسلم الدفتر العقاري و هنا لن يحق له إلا اللجوء للقضاء من أجل إستصدار قرار ينص على إعادة مسح القطعة الأرضية كون التقييمات النهائية لا يجوز الطعن فيها إلا أمام الجهات القضائية المختصة .

### ثانيا : تسجيل العقارات في حساب مجهول .

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

و لعلاج هذه الحالات أصدرت المديرية العامة لأموال الوطنية مذكرة تحمل رقم 4618 بتاريخ 2004/09/04 .<sup>66</sup>

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

تشدد فيها على تسوية مثل هذه الوضعيات و تقدم مجموعة من الإجراءات العملية لتسويتها تبتدئ 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 ثمانية أيام من تاريخ إستلامه الطلب كي ييدي كل من مدير أملاك الدولة و مدير مسح الأراضي رأيه صراحة حول الوضعية القانونية لهذا العقار ، على أن يكون ردها خلال 45 يوما من تاريخ مراسلتها .

بعدها ينتقل عون مصلحة المسح رفقة الفرقة إلى الميدان إجباريا لتحديد المعالم و إعداد بطاقة التحقيق و للمحافظ العقاري الرد بإعداد دفتر العقاري أو شهادة التقييم المؤقت حسب الحالة عندما يكون الطلب مؤسس خلال 15 يوما من تاريخ إستلام مدير الحفظ العقاري المعلومات من طرف مصلحة أملاك الدولة و المسح الأراضي .

كما يمكن لمدير الحفظ العقاري أمر المحافظ العقاري للقيام بالتقييم النهائي .

ثالثا : إعداد عقود الشهرة بعد صدور قرار الوالي .

كذلك من المشاكل التي قد تحدث أثناء القيام بعملية المسح هو إقدام الموثقين على إعداد عقود شهرة بالرغم من أن المادة 01 من المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية .<sup>67</sup>

تشير صراحة إلى ضرورة القف عن إعداد هذا النوع من العقود بمجرد صدور القرار الولائي المتضمن فتح عمليات مسح الأراضي العام في البلدية المعنية ما عدا ما شرع عنه الموثق قبل هذا التاريخ و ذلك عكس الشهادة الحيازة التي يمكن إعدادها في المناطق أو جزء من البلدية التي لم يتم مسح الأراضي فيها بعد .

وهذا ما أشارت إليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 النموذج في 27 جويلية 1991 المحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها .<sup>68</sup>

1-المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 352-83.

2-المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 254-91.

### الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بالقيود الأول في البطاقات العقارية .

لقد أوجب المرسوم 63/76 على لجنة مسح الأراضي العام بمجرد إنتهائها من العملية على مستوى كل بلدية أن تودع الوثائق الناتجة عن عملياتها التقنية و القانونية لدى المحافظة العقارية من أجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري إذ يقوم المحافظ العقاري لترقيم تلك العقارات المسوحة . و الترقيم قد يأخذ إحدى الأوجه الثلاثة الآتية :

إما أن يكون ترقيمها نهائيا طبقا لما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 و ذلك بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها سندات أو عقود مقبولة قانونا لإثبات حق ملكيتهم .<sup>69</sup>

أو ترقيمها مؤقتا لمدة 4 أشهر أو سنتين حسب الحالة تبعا لإختلاف الترقيم المعترض عليه أمام المحافظ العقاري عن طريق إحتجاج بأخذ شكل رسالة موصى عليها يبلغ بها المستفيد من الترقيم .

إن قيام هذا الإحتجاج يأخذ المحافظ العقاري بمجرد اتصاله به على العمل جاهدا من أجل إستدعاء الأطراف و محاولة الصلح بينهم فإن توصل إلى ذلك حرر محضرا بهذه المصالحة تكون له القوة الإلزامية الكاملة أما أن فشل في مسعاه فإنه يجر أيضا محضرا بعدم المصالحة ، يعمل على تبليغه للأطراف حينما تمنح لهم مهلة ستة أشهر إبتداء من تاريخ التبليغ هذا لإتباع إجراءات الخصومة القضائية إن رغبوا في ذلك و هذه الإجراءات الأخيرة يمكن إتباعها أيضا في حالة الترقيم النهائي و الذي لا يمكن مراجعته إلا عن طريق القضاء .

و عليه فإن المشرع الجزائري قد منح لشخص الذي يرى بأنه قد تم حرمانه من قيد حق عيني له في السجل العقاري أن يباشر إجراءات الخصومة القضائية برفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة و تختلف الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع

بإختلاف أطرافه فإذا كانا شخصان طبيعيين عادا الإختصاص لجهات القضاء العقاري أما إذا كان أحدهما شخصا إداريا

حسب مفهوم المادة 07 من القانون الإجراءات المدنية فإن جهات القضاء الإداري وحدها مختصة في فصل هذا النزاع.<sup>70</sup>

أما الإختصاص المحلي فيبقى في كل الحالات يعود إلى الجهة القضائية الواقعة داخل نطاق إختصاصها العقار محل النزاع .

1-المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 ..

2-زروقي ليلي حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص81 .

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

و الدعوى القضائية يجب أن توجه ضد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحت طائلة الرفض كون المديرات الولائية أو الجهوية لمسح الأراضي ماهي إلا مصالح محلية تابعة لها و ذلك حسب المادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ في 2002/04/17 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي هذه الأخيرة التي تعمل تحت سلطة المدير العام لها والذي أهله القانون لوحدته لتمثيلها أمام الجهات القضائية حيث أشارت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 110/01 المؤرخ في 2001/08/05 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 334/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي إلا أن المدير العام ينفذ قرارات مجلس الإدارة و هو المسؤول عن السير العام للوكالة التي يمثلها أمام القضاء حيث يمكنه أن يعرض توقيعه تحت مسؤوليته للموظفين الموضوعين تحت سلطته في حدود صلاحيته.<sup>71</sup>

### الفرع الثالث : المنازعات المتعلقة بالإجراءات اللاحقة للتقيد الأول .

بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يبرز الدور الكبير للمحافظ العقاري فهو الذي يتأكد من قانونية تلك الوثائق و هو الذي يلزمه القانون بتسليم الدفاتر العقارية التي تحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالعقار للملاك المكترسة حقوقهم بمناسبة عمليات المسح ثم هو الذي يسهر على مسك السجل العقاري و ضبطه لذا يعمل على قيد كل ما يطرأ في التغيرات حول أصحاب الحقوق العينية إثر التصرفات القانونية أو الوقائع المادية التي قد تحدث فيما بعد .

### المبحث الثاني : منازعات التحقيق العقاري .

التحقيق هو البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع فهو بحث منهجي يقوم خصوصاً على الأسئلة المطروحة و الشهادات المستقاة وإجراء فحوص وتحريات و عرض كافة الوقائع و الأقوال .  
وفي المجال العقاري يسمح التحقيق من دعم حق الشخص على عقار معين وذلك عند ممارسته للحيازة من غير أن يكون قادراً على إثباتها بوثيقة لها قوة ثبوت فيجوز للإدارة أن تسلمه سند وذلك إثر إنجاز تحقيق بمسند على أقوال الشهود و تحريات مثبتة في وثيقة خاصة تخضع لتقدير السلطة الإدارية العينية في القانون.<sup>72</sup>

1- المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 89-334

2- مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري، صادرة عن مديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007، ص 33.

3- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء المعاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

4- المرسوم رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية عدد 26/ المؤرخة في 2008/05/25.

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

لذلك أصدر قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27<sup>3</sup> الذي أقر إجراء تحقيق عقاري ، ويتم بتوازي مع عملية المسح

العام و ترقيم في سجل العقاري و بصفة مستقلة عنها ولقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في

2008/05/19<sup>4</sup> كفيات سير العمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية .

وستتناول في هذا المبحث إفتتاح عملية التحقيق العقاري و سيره و إعداد سند الملكية ثم المنازعات التي تثار أثناء التحقيق

### المطلب الأول : إفتتاح عملية التحقيق العقاري و سيره و إعداد سند الملكية

يطبق إجراء التحقيق العقاري على جميع العقارات الواقعة في أقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي

العام المنصوص عليها في الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل

العقاري .

و يشمل هذا الإجراء العقارات من الملك الخاص التي لا يجوز أصحابها سندات الملكية أو التي حررت بشأها سندات ملكية

قبل 1961/03/01 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية يوم طلب فتح التحقيق<sup>73</sup> و تجدر الإشارة إلى أن

عقارات الأملاك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا "عرش" وكذا الأملاك الواقعة هي مستثناة من هذا الإجراء .

ويتم إجراء التصنيف العقاري تحت سلطة و مراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يقوم بتعين محقق عقاري لمباشرة

التحقيق حيث يشترط أن يكون المحقق من بين أسلاك مفتشي أملاك الدولة أو من الأسلاك المعادلة<sup>2</sup> و تبدأ إجراءات

التحقيق بإيداع طلبات فتح التحقيق سواء كان ملتمس بصفة فردية أو في إطار عملية جماعية .

### الفرع الأول : فتح التحقيق العقاري .

إن إجراء التحقيق العقاري يفتح كل من يقدم الطلب أي أنه إجراء إختياري و ذلك خلافا لعملية المسح العام للأراضي التي

تعطي كل إقليم البلدية بصفة آلية و إلزامية حيث ينص القانون على أن كل مواطن يمكنه أن يطلب فتح تحقيق فردي كما

ينص على إمكانية فتح تحقيق جماعي يمكن من خلاله للمواطنين أن يودعوا طلبات فردية<sup>3</sup> .

1-المادة 02 من القانون رقم 02/07 .

2-المادة 09 من القانون رقم 02/07 .

3-رويبصات مسعود ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2009/2008 ص67.

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

أولاً : التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية .

حسب المادة 03 و 04 من القانون 02/07 يفتح التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية بواسطة طلب مكتوب باسم

شخص أو مجموعة من الأشخاص ( شركاء في الشيوخ ) للمطالبة بحق الملكية العقارية و يوجه الطلب إلى مدير الحفظ

العقاري الولائي الذي يجب أن يرفق لزوماً بما يلي :

### 1- بالنسبة للوثائق المتعلقة بالشخص :

مستخرج من عقد الميلاد لتحديد هوية الشخص و تسهيل كل عمليات البحث في السجل العقاري التابع للمحافظة العقارية

و نسخة من بطاقة التعريف الوطنية و في حالة الشيوخ يجب أن يشير إلى هوية كل الشركاء في الشيوخ إضافة إلى فريضة في

حالة الشركة .

### 2- بالنسبة للوثائق المتعلقة بالعقار :

مخطط طبوغرافي يعده مهندس خبير عقاري معد على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها لا في مجال

المسح الأراضي كشف وصفي يعده المهندس الخبير العقاري يذكر فيه القوام المادي للعقار وحدوده وكذلك أسماء المالكين أو

الشاغلين المجاورين .

كما يمكن إحضار كافة المستندات المثبتة للعلاقة بين شخصين و العقار لدعم الطلب و التمسك بالملكية العقارية .

و عند إستلام الطلب يجب التحقق من أن العقار المعني لا تشمله الأشغال الجارية بخصوص عملية مسح الأراضي و يتم فتح

سجل مرقم وموقع على مستوى مديرية الحفظ العقاري و تدرج فيه الطلبات حسب ترتيب إيداعها الزمني<sup>74</sup> .

و في حالة قبول الطلب بعد دراسته و تصفحه يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر فتح التحقيق العقاري في مهلة شهر ابتداء

من تاريخ إستلام الطلب و في حالة عدم قبول يبلغ المعني بهذا الرفض.

1- رويصات مسعود ، المرجع السابق ، ص 68 .

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

و يبلغ أيضا مقرر فتح التحقيق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص محليا الذي عليه أن يقوم بإبلاغ الجمهور بفتح تحقيق عن طريق تعليق مقرر فتح التحقيق في الأماكن العامة لمدة 15 يوما و ذلك لضمان إشهار واسع له و يرسله أيضا إلى مدير الحفظ العقاري مع الإشعار بالإستلام .

وفي نفس الإطار يتم تعيين محقق عقاري من طرف مدير الحفظ العقاري بمقتضى مقرر يبين فيه هوية و تاريخ فتح التحقيق و تتمثل أعمال المحقق في :

- يجري أبحاث في الأرشيف الموضوع تحت تصرفه في إطار الأشغال التحضيرية .
- يدرس الوثائق التي يضعها الملتمس تحت تصرفه لدى إفتتاح التحقيق .
- يكلف بالكشف عن الحقوق المحتملة التي تعود إلى الدولة في العقارات موضوع التحقيق.
- يكلف بتقدير الوقائع المتصلة بالحيازة و التمسك بها و بأن لا تأخذ في الإعتبار سوى الشهادات المكتوبة اللازمة لمصادقية التحقيق العقاري .

- ينتقل إلى الأماكن في اليوم المحدد للتعرف على العقارات و معاينة مطابقة حدود العقار مع التصميم الملحق بالطلب .
- يتلقى أقوال الملتمس و شكاوى الغير و ينظر في إدعاءات المعنيين .
- يجر تقرير مفصلا يبين فيه تحليله و إستنتاجاته التي تمكن من الحصول على الملكية وفقا لأحكام القانون المدني .<sup>75</sup>

### ثانيا : التحقيق العقاري الملتمس في العملية الجماعية .

- يفتح التحقيق العقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز المشاريع التنموية و برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية<sup>2</sup> .
- و يكون ذلك من قبل الوالي بموجب قرار مشترك من مدير الحفظ العقاري و مدير المصالح الفلاحية و مدير البناء و التعمير.
- يحدد هذا القرار المناطق المعنية و بضبط المدة التي تودع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري و التي تساوي 15 يوما على الأقل و ينشر هذا القرار في العقود الإدارية للولاية .

1-رويصات مسعود ، ، المرجع السابق ، ص69.

2-المادة 06 من القانون 02/07 المرجع السابق .



### الفرع الثاني : سير التحقيق العقاري في العمليات الفردية أو الجماعية .

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري مقرر التعيين أن يسهر على التطبيق الصارم لتدابير القانونية و النصوص التنظيمية ذات الصلة وفور تعيينه وقبل تنقله إلى عين المكان يبدأ المحقق العقاري بأعمال تحضيرية قصد التحكم فيما بعد الوظيفة في الميدان و لذلك هناك الأعمال التحضيرية و التنقل في الميدان .

### أولاً : الأعمال التحضيرية .

تتمثل الأعمال التحضيرية في جمع كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق و تسهل فيما بعد التحريات التي ستجري لتحديد الحقوق التي تنصب على ذلك العقار لأجل ذلك يجب على المحقق العقاري أن يطلع على المخططات و الوثائق التالية :

- مخطط البلدية و محضر وضع المعالم .
- مخطط أقسام البلدية الذي يجزأ إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام و هي مرقمة ترقيميا تصاعديا غير منقطع و هذا المخطط متواجد على مستوى مصلحة مسح الأراضي .
- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي و الوثائق المتعلقة بمحمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية .
- مخططات الطرق و الأزقة و كذا الوثائق المرفقة لها و التي يمكن أن يتحصل على نسخة لها مديرية الأشغال العمومية .
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08

76

### ثانياً : التنقل إلى الميدان .

عند وصول المحقق العقاري إلى عين المكان يتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون لتحقيق بسجل إسم و لقب كل واحد منهم ( صاحب الطلب ، المجاور ، المعارض ، صاحب حق العيني ) ويشرع بعدها في التعرف على العقار و تدور كل المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعد لهذا الغرض .

1-القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، جريدة رسمية عدد 50 المؤرخة في 1987/12/09 .

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

يشرع المحقق بالتعرف على العقار بالإعتماد على المخطط المرفق بطلب و يقوم أيضا بالتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب و الشاغلين المجاورين و يجب التأكد من عدم وجود أي إحتجاج على الحدود ولا يوجد أي تعدي على العقارات المجاورة ثم يقوم بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان للتأكد من طبيعة العقار و محتواه و كذا الحقوق العينية .

و يتعين عليه أيضا الإهتمام بكل المؤشرات و الشروط التي حددها القانون المدني خاصة في المواد 827 و ما بعدها و يقوم أيضا بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيابة .<sup>77</sup>

و الحيابة عبارة عن سلطة فعلية يمارسها شخص على شيء تظهره بمظهر صاحب الحق تسمح بإكتساب حق الملكية عن طريق التقادم عند إنتهاء مدة 15 سنة ولكي تنتج الحيابة أثارها القانونية يجب أن تكون غير مشوبة بمطالبات أو بوسائل تعدي و بدون اللجوء إلى العنف أو القوة وعلنية أي ظاهرة للملأ و مستمرة و غير مشوبة باللبس أي يسهل معرفة الصفة التي يمارس بها الإستعمال ( حارس ، مستأجر ... )<sup>78</sup>

ويتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية و مصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار فعلى مستوى المحافظة العقارية يستقي المحقق معلومات حول صاحب الطلب . أما على مستوى مصالح أملاك الدولة أو البلدية الكائن بها العقار يتأكد المحقق أن العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع للدولة أو بلدية و تتم المطالبة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح عن طريق إستمارة معدة لهذا الغرض من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي .

بعد التحقيق الميداني و حتى خلال 15 يوما إبتداء من الإنتقال إلى مكان وجود العقار يجر المحقق محضر مؤقت لتحقيق العقاري<sup>79</sup> يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات و الأحداث التي قد تكون وقعت و نتائج التحريات و يخضع هذا المحضر

1- أنظر المواد 827 و ما بعدها من القانون المدني الجزائري .

2- حمدي باشا عمر محررات شهد الحيابة ، عقد الشهرة ، شهادة الحيابة ، بدون طبعة ، دار هومة الجزائر 2001 ، ص33.

1- المادة 10 من القانون 02/07 .

2- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ، المؤرخ في 19/05/2008 الجريدة الرسمية ، عدد 26 المؤرخة في 25/05/2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية .

3- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

لإشهار واسع عن طريق التعليق لمدة 30 يوماً بمقر البلدية قصد تمكين كل له من مصلحة المطالبة بحقوقه عن طريق تقديم أي إحتجاجات و إعتراضات محتملة .<sup>2</sup>

بعد إنتهاء أجل 30 يوم وحتى غياب أي احتجاج أو إعتراض يعد المحقق العقاري المحضر النهائي الذي يقر حق الملكية المطالب به ما لم يتثبت خلاف ذلك ويشرع بالتالي في وضع معالم و حدود العقار من طرف مهندس خبير عقاري و على نفقة صاحب طالب التحقيق بحضور المحقق العقاري .

و بإعداد المحضر النهائي و في حالة عدم وجود معروضات تبدأ عملية تكريس نتائج التحقيق بإقرار حق الملكية و ذلك بإصدار التقييم و تقسيم سند الملكية أما في حالة وجود إحتجاجات أو معروضات فإن المحقق عليه القيام بمحاولة الصلح .  
الفرع الثالث : إصدار سند الملكية .

بعد الإنتهاء من إجراءات التحقيق العقاري يتعين على المحقق العقاري إعداد المحضر النهائي و يلحق به مجمل المستندات المقدمة مع الطلب و في الميدان و ذلك بعد انقضاء 30 يوماً و ذلك في غياب أي إحتجاج أو اعتراض و يعتبر هذا المحضر حجة إلى حين إثبات العكس فيما يتعلق بإثبات حق الملكية.<sup>3</sup>

و على إثر تسليم المحقق العقاري الملف المتضمن الطلب و الوثائق المرفقة به و المحضر المؤقت و المحضر النهائي إلى المدير الولائي للحفظ العقاري يصدر هذا الأخير مقرر تقيم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية و يرسله للمحافظ العقاري قصد تتبع إجراء الإشهار و إعداد سند الملكية .

وبذلك تنتهي مهمة المحقق العقاري بإعداد المحضر النهائي و يسلمه للمدير الولائي للحفظ العقاري الذي يبدأ بتكريس نتائج هذا التحقيق بإصدار مقرر التقييم و إرساله للمحافظ العقاري المختص و بذلك إشهار الحقوق المعترف بها و تسليم سند

الملكية .<sup>80</sup>

و إذا لم تقضي نتائج التحقيق إلى الاعتراف بأي حق يصدر مقرر رفض التقييم .<sup>2</sup>

1- المادة 15 من القانون 02/07 .

2- المادة 17 من القانون 02/07 .

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

و لذلك سنتناول أولاً: إصدار مقرر التقييم ، ثانياً: إعداد سند الملكية .

أولاً : إصدار مقرر التقييم .

إن إصدار مقرر الإعتراف بحق الملكية يعد من إختصاص مدير الحفظ العقاري الولائي و الذي يكون ملزماً بنتائج المحضر النهائي حيث يتسلم مدير الحفظ العقاري الملف لدراسته و الذي يتكون من الطلب و المستندات المحضر المؤقت و المحضر النهائي و التقرير المفصل الذي يثبت مختلف مراحل التحقيق محضر الصلح إن وجد و التحاليل التي جعلت المحقق يتوصل إلى نتائجه .

عندئذ يبدأ مدير الحفظ العقاري بمراقبة شكل الملف و يتأكد من التطبيق التام للنصوص التنظيمية في إجراءات التحقيق برمتها .

وبعد ذلك يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر التقييم العقاري للعقار موضوع التحقيق بإسم الملتمس و يرسله إلى المحافظ العقاري المختص محلياً لتنفيذه و إذا لم تتمكن هذه الدراسة من الإعتراف بحق الملتمس في الملكية يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر رفض التقييم و يجب أن يكون مسبباً مع تبليغه لصاحب الطلب .

وكذلك يبلغ الوالي في حالة عملية التحقيق الجماعي و في الحالتين يجب أن لا يتعدى أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ إيداع الطلب ، و هذا المقرر الذي يقضي برفض التقييم قابل للطعن فيه أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة في مهلة 04 أشهر ابتداء من تبليغ المقرر.

يحدد مقرر التقييم بشكل نهائي حق الملكية و يتضمن :

- إسم المالك المعترف بالملكية و لقبه و نسبه و تاريخ و مكان ميلاده و موطنه و مهنته و في حالة الشيوخ يتعين ذكر كل الشركاء في الشيوخ .

- تعيين العقار طبقاً للكشف الوصفي و للمخطط الطبوغرافي الذي يشير إلى معالم الحدود .

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

يجب على المدير الولائي للحفاظ العقاري أن يسير مقر التقييم و يبلغ للملتمس و يعلم به الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في العملية الجماعية عندئذ و فور تبليغ الملتمس بمقرر التقييم يتصل المهندس الخبير العقاري لوضع معالم الحدود وفقا لعملية ضبط الحدود التي وقعت في حضور الجيران و المحقق .

و بعد ذلك يتولى المهندس و الخبير العقاري تقييم العقار موضوع التحقيق .<sup>81</sup>

و في حالة إكتشاف أن التقييم كان على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم مستندات مزورة يرفع المدير الولائي للحفاظ العقاري دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني ، و التي يجب أن تخضع للإشهار العقاري ، كما عليه أن يحرك الدعوى العمومية بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية.

**ثانيا : إعداد سند الملكية .**

بمجرد إرسال مدير الحفاظ العقاري مقرر التقييم للمحافظ العقاري يقوم هذا الأخير بتنفيذه و ذلك بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري ، و يتم هذا الإشعار بالتأشير في السجل العقاري على البطاقة العقارية المؤقتة الممسوكة في الشكل الشخصي طبقا للمادة 24 من الأمر 74/75 و المادة 113 من المرسوم 63/76 ، نقطة إنطلاق لحق الملكية المكرس لهذه العملية و بالتالي يعتبر إستثناء من إستثناءات قاعدة الشهر المسبق أو الأثر النسبي .

إن تنفيذ هذا الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية و يرسله لمدير الحفاظ العقاري الذي يتولى تسليمه لصاحب طالب التحقيق و يتم إثبات التسليم عن طريق تحرير محضر إستلام أما في حالة الملكية المشاعة يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوخ مقابل إما تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيع ، يحرر أمام مدير الحفاظ العقاري الولائي أو بموجب وكالة موثق .

و المدير بالذكر بمناسبة هذا الإشعار أنه في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع السند مشهر قبل 1961/03/10 لكن فقد حدثته بعد ذلك .

1- المادة 02 من الأمر رقم 08/95 ، المؤرخ في 1995/02/01 ، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 20 ، المؤرخة في 1995 .

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ في ذلك الوقت أما في حالة ما إذا كان هذا السند مشهور بمحافظة عقارية أخرى غير

تلك المختصة إقليمياً هنا يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري ليقوم هذا الأخير بما يلي :

-إذا تم إشهار السند الذي فقد حدثه بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية يوجه مدير الحفظ العقاري المعني قصد شطب

الإجراء أصل الملكية.<sup>82</sup>

-إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى يعلم مدير الحفظ العقاري المحافظ العقاري للولاية المختصة ليوجه هذا

الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني .

الوثائق التي تم جمعها و التي أعدت أثناء التحقيق العقاري تعتبر دعامة للحقوق المشهورة و عليه يجب أن تحفظ بطريقة سليمة

على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري ، بحيث أنه يتم مسك ملف لكل تحقيق عقاري منجز و منتهي يحتوي على

الوثائق السالفة الذكر و حسب الحالة سواء نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري أو نسخة من مقرر رفض

الترقيم .

و يتم ترتيب وتصنيف هذه الملفات حسب كل بلدية وبالترتيب الأبجدي للملتزمين وتسلم إلى مصلحة مسح الأراضي

أثناء القيام بالأشغال التحضيرية لعملية مسح الأراضي العام في البلدية المعنية<sup>83</sup> وهذا ما يدل على أن الملفات المعدة في إطار

إجراء التحقيق العقاري ستدعم وتمهد المسح وبالتالي توفر وقت معتبر وتسريع العملية.

أما فيما يخص رسم الإشهار العقاري المطبق أثناء شهر مقرر الترقيم وإعداد سند الملكية فإنه بالنسبة للإجراء التحقيق

العقاري الملتزم بصفة فردية ينتج عنه تحصيل رسم الشهر العقاري الذي يحسب وفقاً للجدول المحدد بموجب المادة 353

فقرة 05 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008<sup>84</sup> أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة

1- المادة 22 من المرسوم رقم 147./08

2- المادة 23 من المرسوم 147/08.

1- التعليم رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008 المتعلقة بسير العمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم السند الملكية في وزارة المالية.

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري فهي معفاة من هذا الرسم تطبيقاً لأحكام المادة 353 فقرة 6 من قانون التسجيل المعدل و المتم بالمادة 16 من قانون المالية من سنة 2008.

إن هذا الإعفاء يهدف إلى تحفيز المواطنين المعنيين إلى الإستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري و ذلك للإسراع في إنجاز برامج التنمية.

### المطلب الثاني : منازعات التحقيق العقاري.

يمكن أن تحدث نزاعات أثناء تنفيذ إجراء التحقيق و ذلك بإثارة إحتجاجات أو إعتراضات والتي يجب أن تقدم خلال أجل 30 يوم و التي يبدأ سريانها 08 أيام بعد بداية أجل تعليق المحضر المؤقت حيث تدون هذه الإحتجاجات في السجل المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري و لتسوية هذه النزاعات بحيث على المحقق العقاري أن يقوم بإجراء محاولة صلح وعند الإقتضاء يقوم المحقق بالتنقل إلى الميدان لدراسة الإحتجاجات و الإعتراضات المحتملة التي قد يرفعها المالكون أو الحارثون على العقار المعني<sup>85</sup> و ذلك قبل أن تجرى محاولة الصلح.

### الفرع الأول : نجاح محاولة الصلح .

يتعين على المحقق العقاري أن يحدد جلسة الصلح 08 أيام على الأكثر من بداية تاريخ إثارة الإحتجاج أو الإعتراض فإذا أفضت محاولة الصلح لإتفاق يعد المحقق العقاري محضر الصلح و يستأنف إجراء التحقيق مع الأخذ بعين الإعتبار نتائج الإتفاق وهذا بإعداد المحضر النهائي<sup>3</sup> وفي هذه الحالة يتم تعديل حدود العقار المخطط الطوبغرافي و الكشف الوصفي كما يتم إجراء وضع معالم الحدود و إجراء التقييم .

لإنجاح عملية الصلح ينبغي على المحقق العقاري معرفة كيفية إدارة جلسة صلح و معرفة تقنية الاتصال و ذلك من حيث :

- تحضير جلسة صلح .
- تشخيص موضوع النزاع .
- إستعمال تقنيات الوساطة .
- إظهار عدم إنحيازه لأي طرف .
- شرح المسعى و الإجراءات
- إعطاء كل المعلومات المفيدة .

2-المادة 14 من المرسوم رقم 147/08 ،

3-المادة 15 من المرسوم رقم 147/08 ،

## الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق العقاري والمسح العام

-إنجاز تلاخيص .

- الإصغاء بكل عناية إلى الأشخاص المعنيين .

### الفرع الثاني : فشل محاولة الصلح .

في حالة فشل محاولة الصلح يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف و يبين فيه أي إجراء

التحقيق موقوف و منقطع و لطرف الذي أثار الإحتجاج أو الاعتراض مهلة شهرين من تاريخ تحرير هذا المحضر لرفع دعوى

قضائية أمام الجهات القضائية المختصة.<sup>86</sup>

كما يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من إحترام أجال طلبات

إشهار الدعوى القضائية و يتم إشهار العريضة الإفتتاحية لدعوى خلال ثمانية أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديم

الدعوى القضائية و هذا حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 147/08 .

ينفذ المحافظ العقاري في حالة إجراء إشهار العريضة الإفتتاحية لدعوى القضائية بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة و ذلك

بفتح بطاقة بإسم الطالب أو المعني و يدون عليها تعيين العقار و كذا الإطار القانوني الذي رفعت الدعوى القضائية .<sup>2</sup>

يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي بإشهار عريضة إفتتاح الدعوى القضائية و الذي عليه أن يعلم الطالب أو

المعني بإجراء التحقيق موقوف إلى غاية صدور قرار قضائي<sup>87</sup>

أما في حالة التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية فإن المدير الولائي للحفظ العقاري يعلم الوالي و رئيس المجلس الشعبي

البلدي المعني بوقف إجراء التحقيق العقاري .

و في حالة عدم تقديم إفتتاح الدعوى للإشهار في الأجال المحددة يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي بذلك و

الذي عليه أن يعلم الطالب أو المعني بمواصلة و إستمرار التحقيق العقاري الموقوف .

يمكن للمدير الولائي للحفظ العقاري أن يعين محقق عقاري آخر .<sup>2</sup>

1-حمدي باشا عمر ، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 170.

2-المادة 17 من المرسوم 147-08.

1-حمدي باشا نقل الملكية العقارية ، ص 144.

2-حمدي باشا عمر ، اليت تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 180.



### خلاصة الفصل الثاني :

كما رأينا في الفصل الاول فان عملية الشهر قد تثير بعض المنازعات المتعلقة بهذه العملية كما رأينا مناورة السجل العيني في الفصل السابق ، رأينا أيضا من خلال هذا الفصل الثاني منازعات الشهر و التي يثيرها والمتمثلة في عمليتي المسح العام والتحقيق العقاري ، إذ أن الاول يثير منازعات متعلقة أثناء سير عملية المسح يمكن أن تثور خلال هذه المرحلة تتعلق بأخطاء في القياس و حساب المساحات أو تسجيل العقارات في حساب مجهول كما قد تقوم بمناسبة إعداد عقود الشهرة بعد صدور الوالي ، اما في عملية التحقيق العقاري والتي بدورها قد تنشأ لنا منازعات في هذا الصدد يمكن أن تحدث نزاعات أثناء تنفيذ إجراء التحقيق و ذلك بإثارة إحتجاجات أو إعتراضات والتي يجب أن تقدم بعد بداية أجل تعليق المحضر المؤقت حيث تدون هذه الإحتجاجات في السجل المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري و لتسوية هذه النزاعات بحيث على المحقق العقاري أن يقوم بإجراء محاولة صلح وعند الإقتضاء يقوم المحقق بالتنقل إلى الميدان لدراسة الإحتجاجات و الإعتراضات المحتملة التي قد يرفعها المالكون على العقار المعني و ذلك قبل أن تجرى محاولة الصلح.

الخاتمة

استخلاصا مما سبق تناوله في مذكرتنا ، رأينا أن الشهر العقاري قد تنجم عنه نزاعات عديدة أثناء القيام بعمليات و إجراءات شهر الملكية المعينة ، سواء كان ذلك خلال إعداد السجل العيني أو بعد إتمامه أو عن طريق إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق المسح العام والتحقيق العقاري .

ومنازعات السجل العيني قد تثور عند المساس بالحقوق المشهورة في نظام الشهر العيني ، وعند المساس بالبيانات في البطاقة العقارية المنثية للحق العيني للملكية العقارية ، مما ينشأ نزاع بين الطرفين اي طرفي المعاملة ، حيث يكفي لاحد الطرفين فقط ان يثير المنازعة في هذا الصدد كي تقوم المنازعة ، في حين انها لا تمر على القضاء بل تعرض على لجنة المسح واللجان المختصة وهيا المحفظة العقارية بعد إيداع الوثائق من اجل محاولة التوفيق بين الأطراف المتنازعين في المرحلة الادارية. حيث تثور منازعات بمناسبة الشهر العقاري و التي تبدأ بالمرحلة الأساسية الذي جاء بها الأمر 74-75 من اجل تأسيس السجل العيني ، وهذا بعد ما تطرقنا في الفصل الاول في مطلبه الاول إلى أنظمة الشهر المتبعة في الجزائر والذان كانا متمثلين في نظام الشهر العيني والشخصي ، حيث اخذ المشرع بنظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العيني من اجل ضبط الملكية العقارية المملوكة للفرد مما يسهل له عملية التصرف فيها و إيضاح ما تحمله للغير أثناء التصرف في العقار المشهر وذلك من خلال إنشاء بطاقة عقارية خاصة به لدى المحافظة العقارية تثب حجيته لديه عند مواجهة الغير حيث يراز ذلك جليا من خلال الأمر 74-75 المتضمن تأسيس السجل العيني ، الذي كما قلنا يبرر كل التصرفات الواقعة على الملكية العقارية المراد التصرف فيها من اجل ضمان الائتمان بين الأطراف ، في حين رأينا انه يمكن أن تبرز بعض المنازعات عند إنشاء الحق في البطاقة العقارية المتضمنة تأسيس السجل العيني بين الأفراد المتعاملين أثناء شهر الملكية المراد التصرف فيها المتمثلة في عملية المسح العام للأراضي ثم مرحلة إيداع الوثائق المسحوية لتصل إلى مرحلة تسليم الدفاتر العقارية. كما ينجم عن منازعات الشهر العقاري منازعات أخرى درسناها في الفصل الثاني ، كانت متمثلة في المنازعات التي تثيرها عمليتي المسح العام و التحقيق العقاري ، في حين إن عملية المسح العام تمر عملية مسح الأراضي بإجراءات معقدة تبدأ من الإعلان عن أعمال المسح إلى غاية إيداع الوثائق المسحوية لدى المحافظة العقارية وتقوم على قواعد وأسس هامة لا بد من احترامها .

في حين أن الإخلال أو عدم احترام قواعد هذا الإجراء قد ينجم عنه عدة إشكالات و منازعات متعلقة أثناء سير عملية المسح يمكن أن تثور خلال هذه المرحلة تتعلق بأخطاء في القياس و حساب المساحات أو تسجيل العقارات في حساب مجهول كما قد تقوم بمناسبة إعداد عقود الشهره بعد صدور الوالي.

وتبرز عملية التحقيق العقاري كآلية للبحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع فهو بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة و الشهادات المستقاة وإجراء فحوص وتحريرات و عرض كافة الوقائع و الأقوال ، في حين أن المنازعات الخاصة بالشهر العقاري للمحركات التي تحرر في هذا الصدد قد تنشأ لنا منازعات في هذا الصدد يمكن أن تحدث نزاعات أثناء تنفيذ إجراء التحقيق و ذلك بإثارة احتجاجات أو اعتراضات والتي يجب أن تقدم بعد بداية أجل تعليق المحضر المؤقت حيث تدون هذه الاحتجاجات في السجل المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري و لتسوية هذه النزاعات بحيث على المحقق العقاري أن يقوم بإجراء محاولة صلح وعند الاقتضاء يقوم المحقق بالتنقل إلى الميدان لدراسة الاحتجاجات و الاعتراضات المحتملة التي قد يرفعها المالكون على العقار المعني و ذلك قبل أن تجرى محاولة الصلح.

فحاول المشرع الجزائري جاهدا أن يقلل من هذه المنازعات من خلال ضبط و تحقيق فعالية القوانين الخاصة بالشهر بطريقة سليمة خالية من اي نزاع قد يثور أثناء عملية الشهر العقاري ، ومن كل هذا يمكننا أن نبرز أو نعطي بعض المقترحات والتوصيات من اجل الوصول إلى الأهداف التي تراد أن تحقق جراء عملية التحقيق العقاري حيث تكون خالية من أي نزاع قد ينشأ اثر هذا الإجراء بحيث انه يجب مراعاة ما يلي :

- تفعيل القوانين الخاصة بالشهر العقاري والعمل على تطبيق الاجراءات التي تحملها وفق ما جاءت به من اجل تفادي النزاعات.

-تشجيع طرفي المعاملة على ضرورة مدى القيام بعملية الشهر من اجل تفادي العديد من المنازعات فيما بعد.

-التأكد من الجهات الوصية على عملية الشهر من كافة المعلومات الموحدة في البطاقات العقارية من اجل تفادي نزاع عد ينشأ جراء خطأ في ذلك.

-تفعيل الإعلانات الخاصة بعمليات المسح والتحقق لكل المواطنين من اجل إعلامهم بهذا الإجراء من اجل تفادي الاعتراضات فيما بعد.

# قائمة المراجع

المؤلفات :

1-الكتب باللغة العربية

أ)-الكتب المتخصصة :

- 1- القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، منشورات الحلبي الحقوقية،2007.
- 2- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط1 ، دار هومة الجزائر ،2007.
- 3- جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ،دار الخلدونية ، الجزائر 2006 .
- 4-حمدي باشا عمر اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، 2014 ، ط 10.
- 5- حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، لبنان ، دون سنة طبع.
- 6-حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2013.
- 7-عبد الحميد الشوارب ، إجراءات الشهر العقاري على ضوء القضاء والفقہ ، دار المطبوعات الجامعية ، 1986.
- 8- نعيمة حاجي ، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، 2009.

ب)-الكتب العامة :

- 1- ابراهيم أبو النجا ، السجل العيني في التشريع المصري ، دون طبعة ، دار الفكر العربي ، مصر ، 1978.
- 2- السيد عبد الوهاب عرفة ، الوجيز في السجل العيني و مشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر ، دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية ، مصر 2006.
- 3- ادوارد عيد ، الأنظمة العقارية -التحديد والتحرير ، السجل العقاري ، الطبعة الثانية ، مطبعة المثني ، لبنان ، 1996.
- 4- حمدي باشا عمر ، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار ، دار هومة ، 2003.
- 5- خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، طبعة 2001.
- 6- زروقي ليلي و حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، الجزائر ، دار هومة طبعة 2002.
- 7- شامة اسماعين ، النظام القانوني للتوجيه العقاري الجزائري ، دار هومة ، الجزائر 2003.

8- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، (بيع ومقايضة)، الجزء الرابع ، طبعة 2000.

9- عمار بوضياف ، المسح العقاري و إشكالاته القانونية في الجزائر ، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية

مجلة سياسة ، تبسه ، افريل 2006.

10- فرج الصدة عبد المنعم ، الملكية في قوانين البلاد العربية ، دار الفكر ، دون تاريخ.

المراجع باللغة الاجنبية:

1- Piedelievre Stéphane, op.cit p 29 et Aynes laurent et CROCQ pierre , les suretés la publicité foncière, éditions juridiques associées paris.2006 p 268 et simler philippe op.ciy. p 887

2-Kara Mostefa Farida née Settouti, la preuve écrite en droit civil Algérien, Mémoire pour le diplôme de Magister en droit, institut des sciences juridiques administratives université d'Alger 1982, p43, 42

3- Bachir Latrous, cours de droit civil (sûretés et publicité foncière), office des publications universitaires, année universitaire 1982-1983, page 135.

المذكرات و الأطروحات

1- حسن طوايبي ن نظام الشهر العقاري الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2001-2002.

2- رويصات مسعود ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، جامعة الحاج لخضر باتنة

2008/2009.

3- عمر صدوق ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير ، معهد الحقوق و العلوم الادارية ، جامعة

الجزائر 2008.

4- عمر صراف ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، رسالة الماجستير ، معهد العلوم القانونية والادارية ، جامعة الجزائر 1982.

### النصوص التنظيمية

#### 1-الأوامر

1- الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر، عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 20 يونيو 2007، ج.ر، عدد 31، المؤرخة في 13 مايو 2007.

2- الأمر 75-74، مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن أعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

3- الأمر رقم 95/08، المؤرخ في 01/02/1995، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 20 المؤرخة في 1995.

#### 2-المراسيم التنفيذية

1- المرسوم 76/63 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 المعدل و المتم بالمرسوم رقم 84-400 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق 24 ديسمبر سنة 1984 المعدل و المتم بالمرسوم 92 - 134 مؤرخ في 4 شوال عام 1412 الموافق 7 ابريل سنة 1992، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام"

2- المرسوم رقم 73/32 المؤرخ في 05/01/1973 المتضمن بإثبات الملكية العقارية الخاصة .

3- المرسوم التنفيذي رقم 76/62، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 14/04/1976.

4- المرسوم 85/59 المؤرخ في 23/03/1985 المتضمن القانون الأساسي لعمال المؤسسات و الإدارات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 13، المؤرخ في 24/03/1985 ص 333.



5- المرسوم التنفيذي رقم 54/95 ، المؤرخ في 15/02/1995 ، المحدد لصلاحيات وزير المالية الجريدة الرسمية عدد، 15 المؤرخ في 19/03/1995.

6- المرسوم رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، الجريدة الرسمية عدد 26 / المؤرخة في 25/05/2008 .

7- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ، . المؤرخ في 19/05/2008 الجريدة الرسمية ، عدد 26 المؤرخة في 25/05/2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية .

### 3-القوانين

1- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، جريدة رسمية عدد 50 المؤرخة في 09/12/1987.

2- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، جريدة رسمية عدد 50 المؤرخة في 09/12/1987 .

3- القانون 03/06 المؤرخة في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ، الجريدة الرسمية العدد 14 مؤرخ في 08/03/2006 ص 21.

4- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 ، المتضمن تأسيس اجراء المعاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

5- القانون رقم 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية. مؤرخ في 25 فبراير 2008 ، الجريدة الرسمية ، العدد 21 المؤرخة في 23 ابريل .

# الفهرس

الشكر

الاهداء

ملخص الدراسة

- مقدمة : ..... أ-ت.
- الفصل الأول : ماهية الشهر العقاري ومنازعات السجل العيني ..... 11.
- المبحث الاول : نظاما الشهر العقاري في الجزائر وتحديد مفهوم المنازعة العقارية ..... 12.
- المطلب الاول : نظام الشهر الشخصي والعيني في الجزائر ..... 12.
- الفرع الاول : تعريف نظام الشهر الشخصي ..... 12.
- الفرع الثاني : نظام الشهر العيني ..... 15.
- المطلب الثاني : مفهوم المنازعة العقارية وتحديد نطاق اختصاصها القضائي ..... 18.
- الفرع الاول : تعريف المنازعة العقارية ..... 19.
- الفرع الثاني : الاختصاص القضائي في المنازعة العقارية ..... 20.
- المبحث الثاني : منازعات السجل العيني ..... 22.
- المطلب الاول : القواعد العامة لنظام الشهر العيني ..... 22.
- الفرع الاول : الطابع الإداري للشهر العقاري ..... 23.
- الفرع الثاني : الطابع المادي للشهر العقاري ..... 27.
- الفرع الثالث : قواعد تنفيذ الشهر العقاري ..... 28.
- المطلب الثاني : المنازعة في القرارات المحافظ العقاري ..... 36.
- الفرع الأول : منازعات التقييم العقاري المؤقت والنهائي ..... 36.
- الفرع الثاني : الطعن في قرارات المحافظ العقاري ..... 40.
- خلاصة الفصل الاول : ..... 43.
- الفصل الثاني : المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري في التحقيق المسح العام والتحقيق العقاري ..... 45.
- المبحث الاول : منازعات المسح العام ..... 46.
- المطلب الاول : قواعد و إجراءات عملية المسح العام ..... 46.
- الفرع الاول : إجراءات المسح العام ..... 46.
- الفرع الثاني : قواعد المسح العام .. ..... 58.
- المطلب الثاني : المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري ..... 63.
- الفرع الاول : المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري ..... 64.
- الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بالقيود الأول في البطاقات العقارية ..... 67.

الفرع الثالث : المنازعات المتعلقة بالإجراءات اللاحقة للقيد الأول.....	69
المبحث الثاني : منازعات التحقيق العقاري .....	69
المطلب الاول : إفتتاح عملية التحقيق العقاري و سيره و إعداد سند الملكية.....	70
الفرع الاول : فتح التحقيق العقاري.....	70
الفرع الثاني : سير التحقيق العقاري في العمليات الفردية أو الجماعية .....	73
الفرع الثالث : إصدار سند الملكية .....	75
المطلب الثاني : منازعات التحقيق العقاري.....	79
الفرع الاول : نجاح محاولة الصلح .....	79
الفرع الثاني : فشل محاولة الصلح.....	80
خلاصة الفصل الثاني :	82
خاتمة :	84
قائمة المرجع :	88
الفهرس :	93