

المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر

جغلول زغدود*

نعيمة حاجي**

الملخص:

تخوض الجزائر منذ سنة 1975 تجربة المسح العقاري معتبرة إياه الخيار الوحيد لتطهير السوق العقارية من الفوضى التي تكتسحها ، وغلق الباب أمام التجاوزات والظواهر السلبية المتفشية ، وجعله كأساس لإنشاء السجل العيني ولكي يحقق العقار في النهاية دوره التنموي ، وفي سبيل ذلك كرس له كل الإمكانيات المادية والبشرية والتنظيمية ، لتضمن تقدمه وفق الوتيرة المخطط لها وبالتالي تعميمه على كافة التراب الوطني لكن ونظرا لواقع الساحة العقارية الجزائرية وما تعانیه من تعقيدات واجهت العملية الكثير من العراقيل الميدانية والإشكالات القانونية التي أدت إلى تأخره بشكل واضح .

Abstract :

Algeria is struggling to gain experience of scanning the real estate considering it the only option to purge a market in a chaotic situation, since 1975. Also Algeria tries to stop different abuses and negative phenomena, and make it as a basis to establish records in order to achieve real estate properties as a final end for a better role in development. As a matter of fact Algeria has devoted all the material and human resources and organizational guarantee provided in accordance with the planned pace and thus circulated to all the national territory.

* قسم الحقوق جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي البريد الإلكتروني : ZDJAGHLOUL@gmail.FR
** قسم الحقوق جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي.

But because of the reality of the Algerian real estate arena the process faced a lot of obstacles and legal problems that led to postpone it, clearly.

الإشكالية: ما هو النظام القانوني للمسح العقاري في الجزائر؟ وما هي الإشكالات القانونية والميدانية التي تعترضه؟.

الكلمات المفتاحية: المسح العقاري ، العقار ، الملكية ، دفتر العقاري ، إجراءات المسح العقاري.

مقدمة:

العقار ثروة لا تزول وحب امتلاكه لصيق بحب الإنسان للمال والتملك منذ الأزل ، غير أن التنافس في طلب ملكيته أدى إلى ظهور العديد من الخلافات والاصطدامات نجم عنها في الغالب نزاعات قضائية شائكة ، وهو ما دفع جل تشريعات العالم إلى محاولة إيجاد الإطار القانوني الأمثل الذي بموجبه تنظم الملكية العقارية.

والشهر العقاري باعتباره محور الأنظمة القانونية التي تهدف إلى تثبيت الحقوق العقارية والمحافظة عليها من الضياع والنصب ، يقوم أساسا على ضبط هذه الحقوق ضمن سجلات خاصة تتمتع بالحجية على الجميع من حيث الشكل والمضمون.

ولأن الشهر الشخصي أثبت فشله في ضبط الملكية العقارية وتحديد المالك الحقيقي ، خاصة بعد عمليات انتقال العقار المتتالية ، فقد توجهت معظم تشريعات الدول نحو تبني نوع جديد من الشهر يطلق عليه الشهر العيني أو السجل العيني ، يستند أساسا على نتائج المسح العقاري ، وبالتالي فنظام السجل العيني يستمد قوته من مدى دقة العمليات المسحية وتحديد المالك الحقيقي والتحديد الدقيق لجميع معطيات العقار ، بناء على سلسلة من التحقيقات والمعاينات الميدانية والفحص الدقيق للوثائق الإثباتية.

إذا فدراسة موضوع المسح العقاري أمر غاية في الأهمية ، خاصة وأنه يعد منطلقا لتقييم نظام الشهر العيني ومدى فعاليته ، بالتحديد في الجزائر التي تبنته حديثا.

والمسح ليس بالمفهوم الجديد ، فقد عرفته الحضارات القديمة منذ حوالي 4000 سنة ق.م ، فقد وجدت في الصحراء العربية لوحة كلدانية تنظم مخططات وقياسات إحدى المدن ، كما عرفه المصريون القدامى واتخذوه منفذا لأجل فرض

الضريبة ، كما جعلوا منه وسيلة لضبط الملكيات العقارية بعد فيضانات النيل ، وعرفه اليونانيون أيضا ، حيث تم قياس مساحة اليونان ونقلها في مخططات نسخت على ألواح من الرخام والنحاس ، أما الرومان فاعتمدوا وحدات مئوية افتراضية لقياس الأراضي والأقاليم ، كما عرف في النظام الإسلامي ، خاصة بالنسبة للأراضي الزراعية بهدف تنظيم مالية الدولة ، حيث أنشئ ديوان الأراضي في عهد عمر بن الخطاب ، وقد ثبت أن أرض سواد العراق هي أول أرض مسحت وسجلت في الديوان وذلك بهدف وضع الخراج عليها(01).

وأخذ المسح العقاري شكله الحديث في القرن 19 باقتراحه بالسجل العيني ، حيث ظهر لأول مرة في أستراليا على يد السيد روبرت ريشار تورنس سنة 1858م والذي أوجد طريقة لتسجيل العقارات ، حيث جعل لكل مدينة أو قرية سجل عقاري ، تخصص فيه صفحتان لكل عقار ، تحتويان على وصف دقيق للعقار والحقوق المترتبة عليه ، يرقم برقم خاص ، إضافة إلى إرفاقه بخريطة للعقار مطبوعة على ظهره ، تشكل الصفحتان وثيقة تسمى الصحيفة العينية العقارية ، تسلم نسخة منها إلى المالك ، وتؤسس هذه الصحيفة بعد مسح العقار بطريقة فنية بواسطة مهندس مساح بناء على طلب المالك(02).

ثم انتشرت هذه الطريقة تدريجيا عبر دول العالم ، وقد تبنته الجزائر سنة 1975 من خلال قانون 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري(03) ، وضبطت جوانبه القانونية والفنية بموجب سبل من التشريعات والتنظيمات(04).

ولأن هذا الأخير يعتبر نقطة تحول جذرية في تاريخ الملكية العقارية في الجزائر فمن الضروري تسليط الضوء عليه خاصة من حيث تحديد إطاره القانوني العام (المبحث الأول) ثم حصر أهم الإشكالات القانونية والميدانية التي تعيق تقدمه (المبحث الثاني).

المبحث الأول -

الإطار القانوني العام للمسح العقاري في الجزائر:

يتصف المسح العقاري بالعمومية والشمول ، مما يقتضي تعميمه على كافة العقارات باختلاف أنواعها سواء المباني ، الأراضي الحضرية أو الفلاحية ، التابعة للدولة أو التابعة للخواص ، إضافة إلى الحقوق العينية العقارية باختلاف تصنيفاتها ، ويمكن تعريفه على أنه « عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من

الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق» (05). فالمسح يعتبر عملية فنية باعتباره يقوم على أسس فنية لا يمكن إنجازها إلا بتدخل مختصين تقنيين كالمهندسين والخبراء العقاريين ، ويعتمد فيها على وسائل تقنية كالجيوديزيا وأجهزة القياس والطائرة الخاصة بالتصوير الجوي ، كما يعتبر عملية قانونية حيث يهدف إلى التأكد من الوضعية القانونية للعقارات ، كما يترتب العديد من الآثار القانونية على رأسها تأسيس السجل العقاري ، ويعتمد على العديد من الأسس القانونية كالحيازة والتقدم ، الترقيم بنوعيه المؤقت والنهائي...

المطلب الأول : خلفية تبني المسح العقاري

نتيجة تضافر العديد من الأسباب والظروف لجأ المشرع الجزائري إلى تبني المسح العقاري كأداة لتطهير الملكية العقارية وسعيا منه لتحقيق جملة من الأهداف بعيدة المدى.

الفرع الأول: الأبعاد التاريخية لتبني المسح العقاري (الأسباب)

خلال العهد العثماني كان سائدا في الجزائر نظام عقاري مضبوط يرتكز أساسا على الأحكام الشرعية (06) ، وبدخول الاستعمار الفرنسي الأراضي الجزائرية تغير الوضع جذريا (07) ، حيث اعتمدت الحكومة الاستعمارية سياسة فرنسة الأراضي الجزائرية حتى تصبح خاضعة بشكل كلي لقانون الملكية الفرنسي ، ليسهل بعد ذلك التنازل عنها لصالح المعمرين ، وقد عمدت في سبيل ذلك إلى إصدار سلسلة من القوانين المتوالية والمكملة لبعضها البعض أهمها : قانون 16 جوان 1851 المتضمن تأسيس الملكية في الجزائر (08) ، قانون سيناتوس كونسولت المؤرخ في 22 أفريل 1863 (09) ، القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 المعروف بمشروع وارني (10) ، الذي يهدف إلى فرنسة شاملة لجميع الأراضي الجزائرية ، كذلك قانون 16 فيفري 1897 وقانون 04 أوت 1926 اللذين تضمنتا عمليات التحقيقات الجزئية ENQUETES PARTIELLES والإجمالية ENQUETES d'ENSEMBLE على التوالي.

بعد الاستقلال سنة 1962 حاولت السلطات الجزائرية تغيير ما وضعه الاستعمار من أنظمة عقارية وتسوية وضعية الملكيات الشاغرة (11) ، وذلك من خلال سن العديد من القوانين التي جاءت بعضها متناقضة وبعضها غير قابل للتطبيق ، إضافة إلى إهمال جوانب أخرى جعلت دائرة الفراغ القانوني تتسع ، لتتسع معها الأزمة وفوضى السوق العقارية ، خاصة بانتشار ظاهرة التعاقد العرفي في مجال التصرفات العقارية ، فتشكل كم هائل من العقارات التي لا يحوز

مالكوها على سندات إثبات رسمية ، نجم عنها من جهة أخرى تشويه المحيط الحضري ببناءات فوضوية لا تخضع للمقاييس العمرانية والجمالية ، هذا المزيج من المشاكل جعل تبني المسح العقاري ضرورة ملحة باعتباره أداة تطهيرية وإصلاحية للساحة العقارية الملغمة بالنزاعات والفوضى ، بالرغم من تكلفته الضخمة التي دفعت بالدولة الجزائرية إلى الاقتراض من صندوق النقد الدولي بهدف تغطية نفقات العمليات المسحية.

الفرع الثاني : الأبعاد المستقبلية لتبني المسح العقاري (الأهداف)

تهدف الدولة الجزائرية من خلال تعميم المسح العقاري على كافة التراب الوطني إلى تحقيق جملة من الأهداف المستقبلية قريبة أو بعيدة المدى بحيث:

الدور الجبائي للمسح العقاري : يعتبر العقار موردا جبائيا هاما يعتمد عليه في دعم الخزينة العامة بهدف تفعيل التنمية على الصعيدين المركزي والمحلي ، فالحكومة الجزائرية عندما تحملت مشروع المسح العام لكافة التراب الوطني رغم تكلفته الباهظة فهي تهدف من وراء ذلك إلى تحديد وضبط الملكيات العقارية بدقة ، حتى يتسنى فرض الضرائب العقارية⁽¹²⁾ ، استنادا إلى الوثيقة الرسمية الخاصة بالعقار الممسوح المتمثلة في الدفتر العقاري ، فأى معاملة أو تصرف يكون محله عقار ممسوح لا بد من توثيقه وتسجيله لدى مصلحة الضرائب ثم شهره في المحافظة العقارية ، وبالتالي تحصيل قيمة رسوم التسجيل والشهر التي تصب مباشرة في خزينة الدولة ، ويتحقق بذلك الدور الاقتصادي للعقار ، فرغم أن الجزائر دولة نفطية يستند اقتصادها على عائدات النفط أساسا ، إلا أن المورد العقاري يعد قوة مالية لا يستهان بها⁽¹³⁾، وقد أثبتت دراسات الباحثين أنه من بين الأسباب المعيقة لتوسيع النشاط الاقتصادي والصناعي والفلاحي غياب معلومات دقيقة حول الأوعية العقارية الشاغرة.

تنظيم الوعاء العقاري والمعاملات العقارية: من بين الخطط المرتبطة بالعمليات المسحية بشكل مباشر القضاء على الفوضى العقارية واستئصال ظاهرة التعامل بالعقود العرفية في السوق العقارية ، فيمكن تصور أنه بعد تعميم المسح العقاري على كافة التراب الوطني سوف يحوز كل مالك على سند ملكية يتمثل في الدفتر العقاري ، ويصبح بذلك هذا الأخير السند الوحيد المثبت للملكية العقارية ولا مجال للتعامل بالعقود العرفية بعد ذلك ، حيث تسجل في هذا الدفتر كل التصرفات التي يكون محلها العقار أولا بأول ، وتصبح الرسمية والتسجيل والشهر المسلك الوحيد في المعاملات العقارية.

كما أن هذا الأمر يوفر حماية كبيرة للمالك من أي غش أو تلاعب حيث يمتاز بالحجة والقوة الثبوتية اللازميتين لضمان هذه الحماية ، ويساهم في تخفيف حدة المنازعات العقارية الناجمة أساسا عن الفوضى التي تكتسح السوق العقارية ، إضافة إلى تسهيل مهمة القضاة وأعوان القضاء أثناء تأدية مهامهم بشأن القضايا العقارية التي تتسم بالكثرة والتعقيد ، فكلما تقدم المسح كلما زال هذا التعقيد تدريجيا وتوضحت الرؤيا أمامهم.

المطلب الثاني : سير العمليات المسحية

تتولى مهمة إنجاز العمليات المسحية هيئة خاصة استحدثها المشرع الجزائري سنة 1989 يطلق عليها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، وبالتعاون مع العديد من الهيئات الأخرى خاصة المحافظة العقارية وإدارة أملاك الدولة ، وفق مراحل تتضمن إجراءات عديدة (14) ، حددها المشرع بموجب العديد من القوانين خاصة منها التعلية رقم 16(15).

الفرع الأول : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

قبل سنة 1989م كان المسح العقاري من اختصاص الدولة مباشرة ممثل في وزارة المالية طبقا لنص المادة 05 من الأمر رقم 74/75 ، لكن الإصلاحات السياسية والاقتصادية المعتمدة بعد صدور دستور 1989 أجبرت السلطات على إعادة تحديد دور أجهزتها المركزية وكذا تنظيمها الداخلي ، من بينها وزارة المالية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 189/90 المتضمن إعادة تحديد صلاحيات وزير الاقتصاد.

وقد تم التنازل عن مهمة المسح لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي ، وهي حسب نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي سابق الذكر عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، تخضع لوصاية وزير المالية ، أما فروعها فتتشكل من الفرع الرئيسي المتمثل في المديرية العامة بالجزائر العاصمة ، وفروع جهوية كفروع قسنطينة ، وهران... وكذا فروع محلية تتواجد بكافة الولايات تقريبا.

تتمحور مهامها حول إنجاز العمليات التقنية الخاصة بالمسح ، كالتصوير الجوي بالطائرات وإعداد المخططات الخاصة بالعقارات على مستوى الوطن ، كما يمكن تسخير أعوانها للقيام بمهام خارجة عن دورها الأساسي مثل : جرد الأملاك الوطنية...

الفرع الثاني : إجراءات المسح العقاري

يخضع المسح العام للعديد من الإجراءات المرحلية والمتكاملة ، تتلخص في الإجراءات التالية على الترتيب: الإجراءات الإدارية ، الإجراءات التحضيرية الإجراءات الميدانية (عمليات التحقيق الميداني) ، إيداع نتائج التحقيقات الميدانية بمقر البلدية ، ثم معالجة الاحتجاجات أمام لجنة المسح ، وأخيرا تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفاتر العقارية للملاك الثابتة حقوقهم.

أولا: الإجراءات الإدارية

وتتمثل في افتتاح عملية المسح بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا ، وينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية ، وكذلك في الجرائد اليومية والوطنية ، ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ويبلغ إلى الجمهور عن طريق الإعلانات إضافة إلى إنشاء لجنة المسح ، حيث تنشأ هذه اللجنة في كل بلدية بمجرد افتتاح المسح ، وذلك لكي تساهم هذه الأخيرة في تنظيمها وإنجاحها ، وتنشأ بموجب قرار من الوالي يبين من خلاله أعضائها ومهامها ، ومن أهم اختصاصات اللجنة النظر في الاعتراضات المقدمة بشأن نتائج التحقيقات الميدانية ، وتقوم بمحاولة التوفيق بين الأطراف ، وفي حالة فشلها تحول الاعتراض إلى هيئة القضاء.

وتتشكل اللجنة من أعضاء دائمين هم: قاضي من المحكمة التي توجد البلدية المعنية بالمسح ضمن دائرة اختصاصها ، رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من يمثله ، ممثل عن إدارة أملاك الدولة ، ممثل مصلحة التعمير ، المحافظ العقاري ، ممثل لوزارة الدفاع (رئيس القطاع العسكري على مستوى الولاية أو من يمثله) ، مهندس خبير عقاري ، الموثق ، ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة ، مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي أو نائبه ، إضافة إلى أعضاء مؤقتين تفرضهم المصلحة ونوع العقارات الممسوحة مثل: ممثل المصالح الفلاحية ، ممثل عن مديرية الثقافة ...

ثانيا . الإجراءات التحضيرية :

تتلخص فيما يلي:

- جمع الوثائق المتعلقة بالعقارات التابعة لأملاك الدولة والبلديات ، وكل وثيقة من شأنها ضبط حدود العقارات.
- تقسيم البلدية إلى أقسام وقطاعات ووحدات.

- تحديد مناطق الصعوبة ، ويقصد بها الصعوبات التي من شأنها عرقلة الأشغال ، لذلك يتم مسح المناطق السهلة ثم الانتقال تدريجيا إلى مناطق الصعوبة ، وذلك لربح الوقت وتسهيل العملية ، وتجدر الملاحظة إلى أن هذا الإجراء هو نتيجة لدراسات تقنية معمقة يتولاها مختصون في المجال. ويمكن تلخيص أهم مناطق الصعوبة كما يلي:

- كثافة الغطاء النباتي التي تتسبب عادة في حجب الإشارات والعلامات الدالة على الحدود.

- الحدود الغير واضحة ، بين الملكيات التي تتسبب في نزاعات بين الملاك تساهم في عرقلة تقدم المسح .

- صعوبة الوصول إلى بعض المناطق بسبب المسالك الوعرة والتضاريس كالجبال والوديان ، خاصة إذا اجتمعت مع ظروف مناخية صعبة كالأمطار والثلوج وما تسببه من إنجرافات.

- الملكيات المصغرة ، حيث تترك في آخر عملية مسح كل قسم لأنها تستغرق وقتا طويلا.

ثالثا : الإجراءات الميدانية (التحقيق الميداني)

ويقصد به خروج الفرق التقنية⁽¹⁶⁾ ، إلى أقسام البلدية لإجراء التحقيقات في الملكيات العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى ، إضافة إلى الأعباء التي تثقل العقارات محل التحقيق ، بناء على الوثائق المتوفرة لدى الفرقة والملاك ، إضافة إلى تصريحات الملاك والملاك المجاورين والحائزين حيازة قانونية ، والتأكد من المساحات والحدود الخاصة بالعقارات محل التحقيق ومقارنتها بما هو مدون في المخططات والخرائط والوثائق الإثباتية التي بحوزة أصحابها وتسجيل نتائج التحقيق في بطاقات التحقيق الميداني ، حيث يخصص لكل عقار بطاقة تحقيق تدون فيها كل البيانات المتوصل إليها.

رابعا : إيداع نتائج المسح بمقر البلدية

بعد الانتهاء من إجراءات التحقيقات الميدانية ، تودع نتائج المسح بمقر البلدية لمدة شهر كامل ، حيث يحق لكل من له اعتراض أن يقدم احتجاجه خلال هذه المدة وتسجل الاحتجاجات أولا بأول في سجل خاص يطلق عليه سجل الاحتجاجات.

خامسا: معالجة الاحتجاجات أمام لجنة المسح

بعد غلق سجل الاحتجاجات بانتهاء مهلة الشهر يوضع أمام لجنة المسح

لتبدي رأيها ، بعد استدعاء الأطراف ومحاولة التوصل إلى حلول بينهم.

سادسا: تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفاتر العقارية

وكآخر مرحلة يتم تأسيس السجل العقاري ، وذلك من خلال التقييمات النهائية والمؤقتة ، وبالنسبة للتقييمات المؤقتة فهي نوعان : النوع الأول هو التقييم المؤقت لمدة 04 أشهر ، وذلك بالنسبة للعقار الذي لا يملك سند إثبات الملكية لكن أثبتت التحقيقات الميدانية أنه يحوزها حيازة قانونية ، والنوع الثاني يتمثل في التقييم المؤقت لمدة سنتين ، ويكون في الحالة التي لا يتوفر فيها سند ملكية ولا وجود لأدلة كافية تثبت الحيازة القانونية.

ويكون التقييم نهائيا في حالة ما إذا كان قد تم خضوع لتقييم المؤقت بانتهاء المدد التي وضعها المشرع وعند غياب الاحتجاجات أو عند ظهور دلائل قوية لاتدع مجالا للشك في أحقية الشخص للملك المعني بعملية المسح ، أو حالة ما إذا كان نهائيا منذ النشأة أو الميلاد ، ونعني بذلك ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 ، حيث اعتبرت التقييم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها السندات أو العقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية ، أيضا ذهبت المحكمة العليا في غرفتها العقارية في قرارها (17) المؤرخ في 2006/11/15 إلى اعتبار شهادة التقييم المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية ، طالما لم يطعن فيه قضائيا.

في النهاية وبانتهاء آجال التقييم المؤقت يتم تحرير الدفاتر العقارية وتسليمها لأصحابها من ملاك العقارات ، وتتولى هذه المهمة المحافظة العقارية بجميع أقسامها ، فالمسح العقاري لا يرتب آثاره إلا بتدخل هذه الهيئة.

الفرع الثالث. آثار المسح العقاري:

عملية المسح تهدف أساسا إلى تأسيس السجل العقاري ، وهي بذلك ترتب العديد من الآثار القانونية تتمثل في:

يتحول نظام الشهر في المناطق التي تم مسحها من شهر شخصي إلى شهر عيني ، نظرا ولأن عملية المسح العام لأقاليم البلديات عملية شاقة تستدعي وقتا طويلا ، فإن نظام الشهر العيني لا يمكن تحقيقه واقعا إلا على سبيل التدرج ، مما يتطلب حتما العمل بنظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة ، وهو ما نصت عليه المادة 27 من الأمر 74/75 والمادة 113 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

يصبح الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة ، وهو ما تضمنته المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، والتي نصت على أنه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي يسلم للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية ، ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية.

وبالتالي يمكن تعريف الدفتر العقاري على أنه : سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، يتولى مهمة تحريره وتسليمه المحافظ العقاري المختص إقليميا⁽¹⁸⁾ ، ويعتبر بذلك الدفتر العقاري الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات ، وقد ذهبت المحكمة العليا في قرارها⁽¹⁹⁾ ، المؤرخ في 2000/06/28 إلى اعتبار أن الدفتر العقاري المحرر على أساس مجموعة البطاقات العقارية يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البينة في نشأة الملكية العقارية ، ولما لم يعتبر قضاة المجلس في قضية الحال الدفتر العقاري المستظهر به سندا لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون.

إذ لا يسلم لصاحب الدفتر العقاري إلا بعد إجراء التحقيق الميداني ، وهو محدد بموجب نموذج خاص بقرار صادر عن وزير المالية بتاريخ 1977/05/17.

أما بالنسبة لحجية الدفتر العقاري وبالرجوع إلى نص المادة 1/16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، نلاحظ أن المشرع الجزائري قلل من شأن القوة الثبوتية للحقوق الثابتة بموجبه ، ذلك أنه خرج نسبيا عن القواعد العامة المقررة في نظام الشهر العيني بحيث خول الأفراد إمكانية طلب إعادة النظر في الحقوق الثابتة فيه عن طريق القضاء ، حتى بعد التقييم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية ، وبالتالي فإن المشرع جعل من القوة الثبوتية للدفتر نسبية ، إذ يمكن الطعن فيه قضائيا طبقا لنص المادة 16 من المرسوم السابق التي تنص على أنه : « لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء »⁽²⁰⁾ ، وقد كرس القضاء نفس المبدأ من خلال العديد من القرارات القضائية.

لا يجوز طلب إعداد شهادة الحيازة (certificat de possession) في الأراضي الموجودة بالبلدية التي افتتحت بها العمليات المسحية ، وذلك بمجرد صدور قرار الافتتاح في بلدية ما من الوالي المختص إقليميا ، أما بالنسبة لحق التمسك بالملكية على أساس التقادم المكسب من طرف الأفراد الذين بحوزتهم شهادات

حيازة فقد صدرت تعليمة عامة عن وزير المالية بتاريخ 06/07/1994 أكدت على أن الحائز على شهادة الحيازة لا يتم التحقيق في مدة حيازته ويعامل معاملة الحائز الذي أتم المدة القانونية لاكتساب الملكية بالتقادم ، علما أنه تكفي الحيازة لمدة سنة واحدة حتى يحق للحائز الحصول على شهادة الحيازة ، وهي مدة ضئيلة جدا ما إذا قارناها مع المدة المشترطة في القانون المدني لإثارة التقادم المكسب للملكية والمقدرة بـ 15 سنة.

لا يجوز التمسك بالتقادم المكسب من خلال المطالبة بتحرير عقود شهرة بالنسبة للعقارات التي هي محل حيازة بمجرد افتتاح عملية المسح ، هذا طبعا قبل إلغاء المرسوم رقم 352/83 المتضمن إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة سنة 2007 بموجب القانون رقم 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري ، حيث لم يعد معمولا بعقود الشهرة منذ تاريخ إلغاء المرسوم أعلاه (21).

المبحث الثاني-

الإشكالات القانونية الناتجة عن المسح العقاري :

في ظل تأزم الوضع في الساحة العقارية كان من الصعب أن يتقدم مشروع المسح العقاري عبر التراب الوطني بالوتيرة التي تم التخطيط لها ، فقد ظهرت إشكالات ونزاعات كثيرة ومتنوعة ومتشابكة ساهمت في بطء عملية المسح وشد عجلة التقدم نحو تطهير الملكية العقارية إلى الوراء ، وتتخذ هذه الإشكالات صورتين أساسيتين ، الأولى تخص المنازعات التي تثار أثناء التحقيقات الميدانية والثانية بمناسبة تأسيس السجل العقاري وتسليم سندات الملكية.

المطلب الأول - الإشكالات الناتجة عن التحقيقات الميدانية :

بالرغم من الضبط الدقيق لإجراءات المسح العقاري ، والذي تنظمه التشريعات من كل جانب ، إلا أنه توجد من العراقيل والإشكالات ما يجعل منه مهمة صعبة ومعقدة تستدعي جهودا معتبرة من الهيئات المختصة (22) ، من أهمها :

- إشكالية العقارات مجهولة المالك.

- إشكالية العقود العرفية.

- إشكالية تغيير الحدود.

الفرع الأول - إشكالية العقارات مجهولة المالك :

ويقصد بالعقارات مجهولة المالك تلك القطع والأراضي والمباني التي أثبت التحقيق العقاري أثناء عملية المسح أن مالكيها غير معروف أي مجهول ، وذلك بعد استنفاد جميع طرق التحقيق الميداني والتقصي عنها من طرف الملاك المجاورين. وقد عالج المشرع الجزائري هذه الإشكالية بأسلوب الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة ، مانحا بذلك هذه المهلة لكل اعتراض قد يقدم بشأن هذا الترقيم من طرف المالك الحقيقي المجهول.

الاحتمال الأول / تقديم اعتراض : فإذا قدم المعارض وثائق إثباتيه كافية لدعم احتجاجه تثبت ملكيته للعقار ، مثل العقد الرسمي ، العقد العرفي ثابت التاريخ ، السند الإداري ، الحكم القضائي... ، يفحص المحافظ العقاري جيدا أدلة الإثبات المقدمة ، ويتأكد من تطابق مساحة العقار مع المساحة المسجلة في دليل الإثبات ، فإذا ثبتت صحتها وتطابقت المساحتين يرقم العقار ترقيفا نهائيا باسم المالك المحتج ، ويتحصل على الدفتر العقاري.

أما إذا لم تتطابق المساحة كأن تكون المساحة المسجلة في سند الملكية أقل من المساحة المسجلة في بطاقة التحقيق الميداني ، فيرقم المحافظ المساحة المسجلة في العقد ترقيفا نهائيا باسم المالك مقدم الاحتجاج ، أما المساحة المتبقية فتبقى بصيغة العقار مجهول المالك ومرقمة ترقيفا مؤقتا باسم الدولة.

كما يحتمل أن يقدم المحتج أدلة إثبات غير كافية تثبت ملكيته للعقار مجهول المالك :

في بداية الأمر كان إذا لم يتوفر سند إثبات ذات حجية كافية يرفض الاعتراض ويبقى للمعارض الحق في رفع دعوى أمام القضاء للمطالبة بحق الملكية خلال مدة أقصاها ستة 06 أشهر ابتداء من تاريخ رفض الاعتراض.

لكن نظرا لتفشي ظاهرة العقارات مجهولة المالك اضطر المدير العام للأموال الوطنية إلى توجيه مذكرة تحت رقم 004618 مؤرخة في 2004/09/04 مفادها: أنه في حالة تقديم اعتراض دون إرفاقه بسندات إثبات ذات حجية كافية يجب إجراء تحقيق معمق للتأكد من توافر عناصر الحيازة على الأقل من يوم شروع فرقة المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية ، فإذا ثبت ذلك بالفعل يمنح الترقيم لصالح المعارض شريطة تدعيم احتجاجه بشهادة شخصين مصرح بها أمام الموثق.

احتوت هذه المذكرة على إجراءات في غاية البساطة ، الأمر الذي نجم عنه فتح مجال واسع للنصب والاحتيال على العقارات مجهولة المالك ، لذا يتوجب على

المشرع مراجعة مضمون المذكرة وسن إجراءات أكثر جدية لغلق أبواب الاحتيال.
الاحتمال الثاني / عدم تقديم اعتراض خلال فترة الترقيم : في هذه الحالة بانتهاء مدة الترقيم المؤقت والمقدرة بسنتين يتحول إلى ترقيم نهائي باسم الدولة ، ويتولى المحافظ العقاري تسجيل العقار باسم الدولة.

لكن الإشكال يظهر في الحالة التي يرقم فيها العقار نهائيا باسم الدولة ثم يظهر المالك الحقيقي وبحوزته سند ملكية ذا حجية كافية ، وهي مشكلة ليس من السهل الخروج منها ، فالأمر يتعلق بمنازعة بين فرد وإدارة أملاك الدولة ، حيث لا يمكن إنكار ملكية ثابتة رسميا ، كما أنه ليس من السهل إنكار تحول العقار باسم ملكية الدولة نهائيا على أساس شرعي هو الترقيم النهائي.

الفرع الثاني . إشكالية العقود العرفية

تعتبر ظاهرة التعاقد العرفي حقيقة متأصلة في المجتمع الجزائري ، حيث وجد فيها الملاذ الوحيد أمام التكاليف الباهظة التي تقتضيها التصرفات العقارية من خلال عمليات التوثيق والتسجيل والشهر المكلفة ، وهي ظاهرة منتشرة وشائعة ، لذلك غالبا ما يصادف الفرق التقنية أثناء التحقيقات الميدانية ملاك بحوزتهم عقود عرفية ثابتة التاريخ أو غير ثابتة التاريخ ، ويظهر نوعين من الإشكالات ، الأول يخص حجية السندات العرفية والثاني بالنسبة لمحتواها.

أولا - إشكالية العقود العرفية من حيث حجيتها :

يعد القانون الصادر بتاريخ 1970/12/15 المتعلق بالتوثيق نقطة تحول في تاريخ إثبات التصرفات العقارية في الجزائر ، حيث فرض الرسمية في كل معاملة عقارية سواء تعلق بملكية أو بأي حق عقاري آخر ، وبالتالي يمكن التمييز بين مرحلتين:

بالنسبة للعقود العرفية ثابتة التاريخ والمحكرة قبل صدور قانون التوثيق ، فالأصل أن جميع هذه العقود صحيحة وناقلة للملكية والحقوق العقارية الأخرى دون شرط ، باستثناء التصرفات الواقعة بين سنتي 1946 و 1970 التي يشترط إلى جانب العقد العرفي ضرورة تقديم الرخصة الإدارية المسلمة من طرف الوالي عملا بالمرسوم رقم 15/46 المؤرخ في 1946/05/20 المتعلق بحرية المعاملات ، أما التصرفات المبرمة قبل هذا التاريخ لا يتطلب الرخصة ويكفي العقد العرفي.

بالنسبة للعقود العرفية المحكرة بعد صدور قانون التوثيق ، ليس لها أي حجية في إثبات الحقوق العقارية ، ولا يترتب عليها إلا حقوق شخصية لأطرافها وبالتالي تعتبر باطلة بطلانا مطلقا ، وهو ما أكدته الغرف المجتمعة للمحكمة

العليا من خلال القرار رقم 136156 المؤرخ في 18/02/1997 الذي اقتبس من نصه ما يلي: « كل بيع اختياري أو وعد بالبيع أو بصفة أمر كل تنازل عن محل تجاري ولو كان معلقا على شرط أو صادر بموجب عقد من نوع آخر يجب إثباته بعقد رسمي وإلا كان باطلا من المقرر أنه زيادة على العقود التي أمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها ، يجب أن يحرق على شكل رسمي».

ثانيا: إشكالية العقود العرفية من حيث محتواها

تحرر العقود العرفية من طرف الأفراد دون تدخل أي جهة مختصة ، مما يجعل محتواها غير دقيق ، الأمر الذي يتسبب في العديد من العراقيل التي تعترض العمليات المسحية من أهمها:

عدم تحديد مساحة العقار بدقة ، حيث غالبا ما تحدد مساحة العقار في العقد العرفي تحديدا تقريبا ، فقد ينص العقد العرفي على مساحة وتثبت القياسات التي تجريها الفرق التقنية أن المالك يشغل مساحة أقل أو أكثر من المساحة المدونة في العقد ، الأمر الذي يستدعي إجراءات أخرى كاستجواب الجيران وكل من له علاقة أو علم بالعقار محل التحقيق بهدف تحديد المساحة الحقيقية بدقة.

حدود العقارات غير معينة بدقة ضمن العقد العرفي ، الأمر الذي يشكل صعوبة كبيرة في تمييز الملكيات المتجاورة ، وغالبا ما تثير هذه الحالة نزاعات بين الملاك المتجاورين ، حيث أن كل مالك يحاول أن يتمسك بالحدود التي تضمن أكبر قدر من المساحة.

وسواء بالنسبة لمشكلة صعوبة تحديد المساحة الحقيقية أو الحدود الفاصلة بين الملكيات ، فمعتبر عراقيل تساهم بشكل واضح في تأخير عجلة تقدم العمليات المسحية وإنهائها في الآجال المخطط لها.

الفرع الثالث . إشكالية تغيير الحدود :

تعتمد العمليات المسحية بشكل كبير على مدى دقة تعيين الحدود بين الملكيات ، على اعتبار أنها تشكل عنصرا جوهريا لضمان مصداقية نتائج المسح وما يترتب عليها من حقوق متعلقة بالملكية ، والتي تتبلور ضمن الدفتر العقاري الذي يشكل في النهاية الوثيقة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية.

لكن قد تطرأ على هذه الحدود تغيرات نتيجة عوامل عديدة ، خاصة منها:

التصوير الجوي ، العوامل الطبيعية ، أو بسبب تغيير الحدود بين البلديات.

أولا - بسبب التصوير الجوي: يتم تصوير العقارات بواسطة الطائرة المخصصة لذلك ، ثم ترسم خرائط الأقسام والوحدات والقطع بعد عملية الإسقاط وفق سلم محدد ، والتي يعتمد عليها بعد ذلك في التحقيقات الميدانية ، ويرد احتمال وقوع خطأ أثناء معالجة التصاوير الجوية وإسقاطها للحصول على الخرائط ، مما ينجم عنها حرمان أحد الملاك من جزء من ملكيته وزيادة المساحة بالنسبة لمالك آخر مجاور له.

ثانيا - بسبب العوامل الطبيعية : فيما أن العقارات جزء من الطبيعة خاصة الأراضي منها ، فإنها تتأثر بكافة الظروف الطبيعية خاصة من حيث تغيير حدودها ، وتظهر خاصة في حالة تموقع وادي بين أرضين فلاحيتين لمالكين مختلفين ، مع مرور الزمن سريان الماء عبره يتسبب في اتساع أحد ضفتيه وتضييق الأخرى ، مما يتسبب في زيادة مساحة أرض مالك على حساب مساحة أرض المالك الآخر ، وهي وضعية متعارف عليها لدى سكان الأرياف ، وتغيير الحدود بسبب مجاري المياه متسامح فيه ، حيث يكون في غالب الأحيان تغييرا طفيفا رغم مرور عشرات السنين.

ثالثا - بسبب تغيير الحدود بين البلديات : في بعض الأحيان تقوم بلديتين متجاورتين على تغيير الحدود الفاصلة بينهما ، خصوصا في حالة وجود عقار مساحته مقسمة بين بلديتين ، أي جزء منه تابع إقليميا لبلدية والجزء الآخر تابع لبلدية أخرى مجاورة ، الأمر الذي يستدعي ضمه لإحدى البلديتين ، مما يفرض ضرورة تغيير الحدود بينهما ، بعد اتفاق المسؤولين المحليين وموافقة وزارة الداخلية على إجراء التغيير ، بحيث يحتمل أن تؤخذ التصاوير الجوية وتعد خرائط الأقسام قبل التغيير وتجرى التحقيقات الميدانية بعده.

المطلب الثاني - دعاوى إلغاء الدفاتر العقارية :

الدفتري العقاري بالرغم من اعتباره الأداة التي تترجم الأثر التطهيري الذي يتحقق من خلال عمليات المسح العقاري ، إلا أنه لا يعتبر سند ملكية ذا قوة ثبوتية مطلقة ، من منطلق عدم دقة العمليات المسحية للأسباب والعراقيل السالف ذكرها ، بل يجوز الطعن فيه جزئيا أو كليا أمام الجهات القضائية المختصة ، وذلك من خلال دعوى الإلغاء الرامية إلى إبطال أو نقض أو إلغاء الحقوق العقارية التي تضمنها هذا الأخير ، باعتباره سندا إداريا لا يجوز الطعن فيه إلا بالإلغاء⁽²³⁾ ، وضبط الطبيعة القانونية للدفتري العقاري تقتضي مناقشة الآراء الراضجة و التي تنحصر في رأيين متناقضين:

فالاتجاه الأول : ينظر للدفتري العقاري على أساس أنه قرار إداري ، حيث

تنطبق عليه عناصر القرار الإداري ، كونه أولا صادر عن هيئة إدارية هي المحافظة العقارية ممثلة في شخص المحافظ العقاري ، وثانيا صدر عنها بالإرادة المنفردة وثالثا كونه يرتب أثرا قانونيا يتعلق بحق الملكية(24).

أما الاتجاه الثاني : فينظر للدفتري العقاري على أنه لا يخرج عن كونه شهادة إدارية ، بحيث لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري ، كما لا يحدث أثرا قانونيا بل إن دوره كاشف وليس منشئ للحقوق العقارية ، وتوقيع المحافظ العقاري في الدفتري يقتصر على الإشهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية(25).

لكن بالرجوع إلى آثار المسح ، فالحائز حيازة قانونية من حقه الحصول على دفتري عقاري مثبت للملكية ، وبالتالي ليس دوره دائما الكشف عن الحق العيني بل يكون منشئا بتحويل الحائز إلى مالك ، أي إنشاء حق جديد هو حق الملكية.

الفرع الأول . الاختصاص القضائي في دعوى الإلغاء :

مما لا شك فيه أن الطعن بالإلغاء في الدفتري العقاري باعتباره سندا إداريا يكون من اختصاص القضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي حيث يكون أحد طرفي دعوى الإلغاء إدارة عامة ممثلة في المديرية الولائية للحفظ العقاري ، لكن الإشكال يثور بالنسبة للجهة القضائية المختصة ، هل يعود الاختصاص للفرع الإداري المحلية أم الجهوية؟.

طبقا لإصلاح 1990 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية الجزائرية فإن قضاء الإلغاء المنصب على قرارات ولائية هو قضاء جهوي(26) ، على اعتبار أن الدفتري العقاري هو قرار ولائي إداري ، حيث يكون المدير الولائي للحفظ العقاري طرفا في النزاع ممثلا للجهة مصدرة الدفتري العقاري ، كما لا يمكن للمحافظ أن يمثل الجهات الولائية أمام القضاء على اعتبار أنه لا يملك صفة التقاضي(27).

أما بعد تعديل قانون الإجراءات المدنية بموجب القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد شرعت قواعد جديدة لتوزيع الاختصاص بين هيكل القضاء الإداري بحيث أرجع ولاية الفصل في كل الدعاوى ذات الطابع الإداري إلى المحاكم الإدارية طبقا لنص المادة 800(28) دون الإشارة إلى الاختصاص الجهوي ، كما أكدت المادة 801(29) ، من نفس القانون على أن الدعاوى المتعلقة بإلغاء القرارات الإدارية يعود اختصاص الفصل فيها للمحاكم الإدارية بقطع النظر عن الجهة المصدرة حتى لو كانت الولاية.

الفرع الثاني . شهر دعوى الإلغاء:

تنص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 على ما يلي : « إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا... » وبالتالي وحسب نص المادة أعلاه فإن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بإلغاء حقوق ناتجة عن الدفتر العقاري - باعتباره وثيقة مشهرة - لا بد من شهرها في المحافظة العقارية تحت طائلة الرفض شكلا(30).

لكن لو رجعنا إلى قانون الإجراءات المدنية القديم فنجده لم ينص على شرط شهر الدعوى العقارية ضمن شروط وإجراءات رفع الدعاوى العقارية ، الأمر الذي تولد عنه تناقضا بالنسبة للتطبيقات القضائية في هذه المسألة ، فأحيانا يشترط القضاء شهر الدعوى العقارية تحت طائلة الرفض شكلا وأحيانا أخرى لا يشترط هذا الإجراء ويقبلها دون تحققه.

أما بالنسبة للتعديل الذي تضمنه قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد فقد فصل في المسألة وأخضع الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار أو بحق عيني مشهر إلى إجراء الشهر تحت طائلة الرفض شكلا ، وذلك من خلال المادة 3/17(31).

خاتمة:

من خلال ما تقدم يمكننا القول :

يعتبر المسح العقاري من خلال القوانين المنظمة له نقطة تحول جذرية في تاريخ الملكية العقارية في الجزائر.

يحقق المسح العقاري جملة من الأهداف المتنوعة بدء بتنظيم الوعاء العقاري والمعاملات العقارية والقضاء على الفوضى العقارية ، وتخفيف المنازعات العقارية وتسهيل مهمة القضاء في مثل هذه القضايا ، وهو ما يجعل الدولة في الأخير تجد مصدرا مهما لتمويل الخزينة العامة ، لأن العقار يعتبر من أحد العناصر المهمة والمحددة للتنمية في المجتمع سواء على المستوى القريب أو البعيد.

المسح العقاري عملية مزدوجة ، فمن جهة هو عملية فنية تتولاها سلطة فنية مختصة بوسائل تقنية دقيقة ، ومن جهة أخرى هو عملية قانونية تهدف إلى التأكد من الوضعية القانونية للعقارات ، وهو بذلك يرتب جملة من الآثار القانونية. ثبت لنا بالدراسة أنه وإن كان مشروع المسح العقاري ذا فائدة إلا أنه قد

اعترضته إشكالات ونزاعات كبيرة متنوعة ومتشابكة ساهمت في ببطء عملية المسح ، ومنه عرقلة تطهير الملكية العقارية في الجزائر.

يصبح الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة ، ويتولى تحريره وتسليمه المحافظ العقاري المختص إقليمياً ، وإذا قام بتحريره رغم علمه المسبق بالخطأ أو توأطئه في ذلك كتزوير بيانات الدفتر العقاري ، في هذه الحالة تقوم مسؤوليته ، ويترتب عليها بطبيعة الحال جزاء يختلف من حيث مقداره ونوعه باختلاف نوع وجسامته الخطأ ، إذ قد يوقع عليه جزاء مدني أو تأديبي أو جزائي أو ثلاثتهم في نفس الوقت ويحق لمن تضرر من هذا الخطأ طلب التعويض الذي تتكفل به الدولة.

الهوامش :

- (1) أنظر بوزيتون عبد الغني ، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، السنة 2010/2009 ، ص 16.
- (2) أنظر حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، سنة 2003 ، ص 37.
- (3) أنظر : الجريدة الرسمية ، (ج . ر عدد 92).
- (4) من أهم هاته التشريعات : *المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام (ج . ر عدد 30) *المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (ج . ر عدد 30) *التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري . كما أصدرت تشريعات أخرى تتناسب مع خصوصية مسح العقارات الريفية (المسح الريفي) من بينها : *القرار المؤرخ في 23/06/1976 المتعلق بتنسيق أشغال مسح الأراضي وأشغال التحقيقات العقارية والطبوغرافية فيما يخص تحديد الريف وضم الأراضي أو التهيئة العقارية (ج.ر عدد 22) ، *قرار وزاري مشترك مؤرخ في 09/04/1978 يتضمن تحديد طرق استعمال التصوير الضوئي لمسح الأراضي في المناطق الريفية وتحديد الشروط التي يتم فيها وضع البرنامج السنوي لأشغال تأسيس مسح الأراضي (ج.ر عدد 17) ، *قرار وزاري مشترك مؤرخ في 23/07/1989 يتضمن تحديد كيفية إنشاء خلفيات المخططات لوضع مسح الأراضي في المناطق الريفية (ج.ر عدد 40)... الخ .
- (5) أنظر د.عمار بوضيف ، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر ، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، دورية سداسية متخصصة ومحكمة ، تصدر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، تسة ، العدد التجريبي ، أبريل 2006 ، ص 40.
- (6) Nacereddine SAIDOUN, Feuilles Algériens (études et recherches en histoire Algérienne) , Dar Al _ Gharb Al _ Islami, 2000, p158.
- (7) Youcef DJEBARI la France en Algérie (bilans et controverses), officedes publications universitaires, Alger, 1995, p 34.
- (8) LOI DU 16 JUIN 1851 sur la constitution de la propriété en Algérie.
- (9) SENATUS _ CONSULTE du 22 AVRIL 1863 relatif à la constitution de la propriété en Algérie dans les territoires occupés par les Arabes
- (10) LOI du 26 JUILLET 1873 relative à l'établissement et à la conservation de la propriété en Algérie.
- (11) أنظر سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 ، ص 10.

- (12) أنظر المرجع نفسه ، ص 116.
- (13) أنظر د.عمار بوضيف ، المقال السابق ، ص 43.
- (14) أنظر فيما يخص إجراءات المسح العقاري : نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، عين مليلة ، 2009 ، ص 65 .
- (15) أنظر التعليمية 16 المؤرخة في: 24 ماي 1998 المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري والصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- (16) إن الأعراف المكلفين بعملية المسح على مستوى البلدية يوزعون على فرق ميدانية ، وكل فرقة تختص بالتحقيق في قسم من أقسام البلدية ، إذ تسند إليها مهام التحقيق العقاري ، وتشكل الفرقة التقنية حسب التعليمية 16 من الأعراف التالي ذكرهم : عونين تقنيين من مصلحة مسح الأراضي - عونين محققين ، أحدهما من المحافظة العقارية والآخر تابع لمديرية أملاك الدولة - عون من البلدية.
- (17) قرار رقم 367715 ، مجلة المحكمة العليا ، تصدر عن المحكمة العليا ، قسم الوثائق ، العدد الثاني ، الجزائر ، سنة 2006 ، ص 413.
- (18) لم يأت المشرع الجزائري بتعريف للدفتري العقاري واكتفى بما جاء في نص المادة 1/16: «يسلم الدفتري العقاري إلى المالك الذي له حق قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة».
- (19) قرار رقم 1979/20 ، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، مجلة تصدر عن المحكمة العليا ، قسم الوثائق ، الجزائر ، الجزء الأول ، سنة 2004 ، ص 171.
- (20) أنظر فيما يخص كل ما يتعلق بالدفتري العقاري: حنان بومجان ، الدفتري العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تبسة ، السنة الجامعية 2009/2008 ، ص 12 وما يليها.
- (21) أنظر: نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص 120.
- (22) أنظر أكثر فيما يخص إشكالات المسح العقاري ، نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص 126.
- (23) أنظر: حنان بومجان ، المذكرة السابقة ، ص 85 . - بوزيتون عبد الغني ، المذكرة السابقة ، ص 139.
- (24) أنظر د . جمال عبد الناصر مانع ، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، جامعة تبسة ، العدد التجريبي ، ص 10.
- (25) أنظر محمد كنازة ، النظام القانوني للدفتري العقاري في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة المحاماة ، مجلة متخصصة تصدر عن الاتحاد الوطني لمنظمة المحامين ، ناحية باتنة ، سنة 2007 ، ص 38.
- (26) أنظر القرار الصادر بتاريخ 2007/07/15 تحت رقم 0344825 « حيث أن الدفاتر العقارية صادرة عن المحافظ العقاري الذي هو يخضع لسلطة والي الولاية ، لنا فإن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظة العقارية هي مستند ذات صبغة إدارية ، يرجع مجال الفصل في إلغائها لاختصاص الغرف الإدارية الجهوية بناء على نص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية واجتهاد مجلس الدولة».
- (27) أنظر: د.عمار بوضيف ، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية ، ملاحظة ملقاة بمناسبة اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية ، المنعقد يوم 27 أفريل 2004 ، المركز الجامعي لولاية سوق أهراس ، منشورات المركز الجامعي بسوق أهراس ، ص 12.
- وأيضاً د . جمال عبد الناصر مانع ، المقال نفسه ، ص 32.
- (28) تنص المادة 800 على ما يلي: «المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية. تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها».
- (29) جاء نص المادة 1/801 على النحو التالي: «تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في: دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير المتمركزة للدولة على مستوى الولاية - البلدية والمصالح الأخرى للبلدية - المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية...».
- (30) أنظر أكثر فيما يخص شهر الدعاوى العقارية :
- * حمزة قتال ، شهر عريضة الدعوى ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، فرع عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق والعلوم التجارية ، جامعة بومرداس ، السنة الجامعية 2005/2004 ، ص 16 وما بعدها.
- * محمدي سليمان ، ضرورة تعميم شهر جميع الدعاوى المتعلقة بالحق العيني العقاري ، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ، مجلة متخصصة تصدر عن جامعة الجزائر ، الجزء رقم 41 ، سنة 2003 ، ص 77.

* محمد كذاة ، شهر الدعوى القضائية ، مقال منشور بمجلة مجلس الولاية ، العدد رقم 07 ، سنة 2005 ، ص 49. (31) ورد نص المادة 03/17 على النحو التالي: يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلق تبع قارو/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية ، تحت طائلة عد مقبولها شكلا ، ما لم يثبت إيداعها للإشهار».