

المبحث الثالث : مراحل عملية المسح والشهر العقاري

تمر عملية المسح بإجراءات معقدة تبدأ بمرحلة تحضيرية و الاعلان عن اعمال المسح إلى غاية ايداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية وتقوم على قواعد وأسس مختلفة ، تتطلب عملية مسح الاراضي العام وجوب مسح تراب كل بلدية من بلديات الوطن واحدة تلو الأخرى وتعيين وتسجيل معطيات في سجلات خاصة تتضمن التكوين المادي للأماكن وطبيعة الارض و أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية.

القوام المادي وطبيعة شغل الأراضى أو تخصيصها، ونمط استعمال البنايات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق، وهوية المالكين وأصحاب الحقوق العينية على العقارات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية.

عملية المسح الاراضي العام هي عملية هندسية مساحية من اختصاص المديرية الولائية لمسح الاراضي والحفظ العقاري، يتم البدء بعملية المسح بموجب قرار من السلطة الادارية المختصة وينشر بالطرق القانونية لأعلام الجمهور بذلك لإتمام عمليات المسح العام بطرق فنية وقانونية محددة تكفل سلامة العمليات ونزاهة نتائجها بتمكين المعنيين من الاطلاع على المخططات والوثائق المسحية وكذا الاعتراض عليها بالطرق القانونية لتتمكن لجان المسح من البت فيها في آجال محددة بعد فحصها .

نتطرق إليها من خلال :

المطلب الأول: المراحل التطبيقية للمسح العقاري

المطلب الثاني : تنفيذ الشهر العقاري " ضبط السجل العقاري "

المطلب الأول: المراحل التطبيقية للمسح العقاري

باستقرار المرسوم التنفيذي رقم 76/62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الذي من خلاله يمكن استبيان أن المسح العقاري يمر بجملة من الإجراءات القانونية الفنية والإدارية، يمكن إجمالها في ثلاثة مراحل، حيث تتميز إجراءات المرحلة الأولى بكونها تحضيرية والمرحلة الثانية باعتبارها ميدانية، أما المرحلة الثالثة فتشمل نتائج المرحلتين الأولى والثانية.

الفرع الأول: المرحلة التحضيرية

الفرع الثاني: المرحلة الميدانية للمسح العقاري

الفرع الثالث: مرحلة ما بعد المسح

الفرع الأول: المرحلة التحضيرية

تنقسم الأعمال التحضيرية الى: جمع الوثائق، وتقسيم الإقليم البلدي واعداد مخطط الحدود، افتتاح عملية المسح الاراضي العام.

أولاً- جمع الوثائق:

تبدأ عملية التحري والتحقيق من بطاقة الوضعية العقارية، والتي يتم اعدادها انطلاقاً من الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط؛ حيث يتولى هذا الأخير عملية التصوير الجوي كما تسلم الصور الملتقطة الى مديرية المسح والحفظ العقاري، وعلى أساسها يتم إعداد المخطط البياني الطبوغرافي للسماح بعده القيام بعملية تجزئة الإقليم البلدي، حيث يتولى مدير مكتب المسح البحث كخطوة أولية جمع كل المخططات المتوفرة والمتعلقة بالبلدية موضوع المسح، ويتم تنسيق الجهود بغرض جمع كل المخططات والتصاميم الضرورية لاسيما القديمة منها.

إضافة إلى ذلك هناك وثائق تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي يمكن إجمالها في:

- الوثائق العقارية المتعلقة بالأموال التابعة للدولة والبلديات كما وجدت قبل صدور قانون الثورة الزراعية.

- الوثائق الخاصة بالعمليات المتعلقة بنزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية.

- الوثائق العقارية المتعلقة بالتنازل، التخصيص والتحويل.

- الوثائق العقارية الموجودة بالمصالح العمومية.

كما توجد وثائق أخرى هامة خاصة بتعين حدود الإقليم البلدية ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقاً للقانون رقم 09/84 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة،

حيث تعتبر هذه الوثائق ضرورية لمعرفة الحدود ومحيط الإقليم البلدي. وفي إطار عملية جمع الوثائق فإن المدير الولائي للمسح يتصل بمتفشية أملاك الدولة ليطلب قائمة الأملاك الخاصة التابعة للبلدية والتي كانت موجودة قبل عملية التأميم، وتمم هذه القائمة بالمعلومات المقدمة من المحافظ العقاري بخصوص العقارات التي أشهرتها البلدية، كما أن قائمة المالك المتواجدين في البلدية والمشهرة حقوقهم ضرورية أيضا إذ تتولى المحافظة العقارية إعدادها، بالإضافة إلى السجل الضريبي المتواجد على مستوى المصالح الضريبية.

بالانتهاء من عملية جمع الوثائق يتم تخصيص عناية لها وذلك بفحصها وترتيبها وجعل لكل منها مرجع خاص يسمح باستعمالها بسهولة كلما دعت الضرورة إلى ذلك، كما يتم الاستغناء عن تلك التي لا يمكن استعمالها أثناء العمل الميداني وذلك للحفاظ عليها.

ثانيا - تجزئة الإقليم البلدي :

لا يمكن مسح بلدية ما دفعة واحدة وانما يجب اعداد خطة لتقسيمها بعد اعداد جميع المخططات للمنطقة المقرر مسحها ، لتأتي عملية التقسيم إلى عدة أقسام اعتمادا على الوثائق المقدمة والمعدة من طرف الخبير الطبوغرافي، ويتعين عند مباشرة عملية التقسيم مراعاة بعض الشروط المتمثلة في:

- أن يكون محيط القسم المساحي ذا حدود واضحة قد تكون طبيعية أو غير طبيعية.
- عدم تقسيم الأماكن المسماة، إذ يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم.
- عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة¹.

تتبع تقنية خاصة من أجل الحصول على الأقسام المساحية، ذلك أنه بعد الامام بحدود الإقليم البلدي، يقوم العون المكلف بالعمل، باستعمال مقياس خاص، يجسد على ورق شفاف، ليطبقه على خلفية المخطط من أجل الحصول على التقسيم المساحي للإقليم البلدي، بحيث تختلف ابعاده باختلاف المخطط الذي يتم عليه تقسيم الإقليم البلدي.

كما يؤخذ بعين الاعتبار أيضا سلم المخطط المساحي الذي يختلف حسب كون المنطقة حضرية أو ريفية، ويجسد المخطط المساحي للقسم المساحي على ورقة جزئية تكون ذات أبعاد دقيقة ومحددة.

بعد تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، يشرع في ترقيم هذه الأقسام، انطلاقا من ترتيب تصاعدي غير متقطع، فالقسم الواقع في الشمال الغربي يعطى له رقم 01 ، ويستمر الترقيم أفقيا في اتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعرجي بطريقة منتظمة ذهابا وإيابا، مع إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين، كما يجب مراعاة عدم الخلط بين الأقسام الحضرية والريفية في عملية الترقيم.

¹ المذكرة رقم 1225 المؤرخة في 15 جويلية 1999 المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في التحقيقات المندرجة في إطار اعداد مسح الأراضي المديرية العامة أملاك الوطنية، ووزارة المالية

بمجرد الانتهاء من الأعمال المذكورة آنفاً، يقترح السيد مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري على السيد الوالي إصدار

قرار الإعلان عن انطلاق عملية مسح الأراضي العام وتعيين لجنة مسح الأراضي.

ثالثاً : افتتاح عملية المسح الاراضي العام

يعلن عن افتتاح اعمال المسح في كل بلدية بموجب قرار يصدره الوالي المختص باقتراحه تقدمه مديرية مسح الاراضي والحفظ العقاري ، تبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار وفقاً للمادة 02 من المرسوم 62 / 76 ، يعقب قرار فتح عمليات المسح عمليات نشر واسعة تبدأ بنشره في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الادارية للولاية المعنية وكذلك الجرائد اليومية الوطنية وكذا إلى رئيس المجلس الشعبي المعني المادة 02 / 02 من المرسوم 62 / 76 ، ويتم الاعلام الجمهور بعملية المسح فضلا النشر المذكورة اعلاه بواسطة لصق الاعلانات في مقر الدائرة والبلدية المجاورة وذلك في اجل 15 يوما قبل افتتاح هذه العمليات. المادة 03 من المرسوم 62 / 76.

أ- لجنة مسح الأراضي :

طيفا لنص المادة 7 من المرسوم رقم 134 / 92¹ على أنه : " تنشأ لجنة مسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية.

تنسأ لجنة مسح الاراضي بموجب قرار يصدره الوالي المختص باقتراحه تقدمه مديرية مسح الاراضي والحفظ العقاري ، تتكون من اعضاء دائمين واطعاء مؤقتين تتحكم في وجودهم طبيعة المنطقة المراد مسحها.

تتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتي بيانهم :

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا يعينه رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس.
- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني

¹ المادة 7 من المرسوم رقم 134 / 92 المؤرخ في 7/4/1992 المعدل والمتسم 62 / 76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العالم الجريدة الرسمية رقم المؤرخة في 08/04/1992.

- ممثل المصلحة التعمير في الولاية.
 - موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
 - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله
 - وتستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء الآتي بيانهم :
- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية . ممثل من مديرية الثقافة في الولاية.
- بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية. ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة ، ممثل عن المصالح المحلية للري.
- بالنسبة للعمليات المسح الغابي ؛ ممثل عن الغابات¹ .
- يتولى العضو الممثل للمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري مهام الكتابة للجنة. ما يعاب على هذه اللجنة أنها تتشكل من عدة أعضاء يصعب إجماعهم بأكملهم في وقت واحد من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المساحية .

ب- مهام لجنة مسح الأراضي:

- دور اللجنة فقد حددته المادة 7 من المرسوم التنفيذي 134 /92 ويتمثل في وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح عملية المسح، و المادة 9 من نفس المرسوم كما تحدثت المادة 12 و 11 عن دور اللجنة بعد الانتهاء من عملية المسح .
- وعليه دور اللجنة ومهامها يمكن حصره في :
- جمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية.
 - التأكد عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم ومحاولة التوفيق بينهم إذا أمكن .
 - البث في المنازعات المرفوعة اليها بناء على السندات وعمليات المعاينة والتحقق² .
 - ولتسهيل أداء اللجنة لهذه المهام وبمقتضى نص المادة 5 و 6 من المرسوم 134 /92 حث المشرع الملاك والحائزين وأصحاب الحقوق أن يحضروا بأنفسهم وأن يدلوا بملاحظاتهم أثناء مرور أعوان المسح في الميدان لوضع الحدود للعقارات بمساعدة المالكين .

¹ بوزيتون عبد الغاني ، 2009- 2010 ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق ، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق لجامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، الجزائر، ص 13.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري، مرجع سابق، ص.112.

ومن أجل إنجاز العملية فإن الأشغال التقنية الطبوغرافية تقوم بتنفيذها المصلحة المكلفة بمسح الأراضي إما بواسطة الإدارة المباشرة وأما بمساعدة المؤسسات العمومية المتخصصة.

الفرع الثاني المرحلة الميدانية

تشرع اللجنة في عملها الذي يتم في أول الأمر داخل المكاتب وذلك بجمع كل الوثائق والبيانات من خرائط ومخططات ؛ يتم التحصل عليها من البلدية أو البلديات المعنية وكذا المحافظة أو المحافظات العقارية المعنية، وذلك من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية ، فبعد تحديد إقليم البلدية ووضع الحدود تأتي أهم مرحلة وهي مرحلة التحقيق العقاري والتي من خلالها يتم معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة به ليتم بناء عليه تجسيد الحدود وهذا ما سنتناوله بالتفصيل كالاتي :

أولاً: عملية التحديد

تتنوع عملية التحديد في المسح العقاري الى ثلاث: تحديد الإقليم البلدي ، تحديد الأماكن المعلومة، وتحديد أجزاء الملكية.

أ- تحديد الإقليم البلدي: حسب نص المادة 5 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84 و المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على " ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها". فعملية تحديد محيط الإقليم يعد أول خطوة ميدانية لعملية المسح العقاري .

المقصود بعملية التحديد هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية استنادا إلى الوثائق الرسمية لدى مكتب المسح، وتنقل تلك الحدود على محضر تعيين الحدود ليتم إظهارها على مخطط بياني للحدود يكون مرفقا بمحضر تعيين الحدود ، ويحرر المحضر تقني مكلف بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وكذا رؤساء البلديات المجاورة، وفي حالة وجود اعتراض أو اقتراح تعديل طفيف في الحدود، فإن التقني يشير إلى ذلك في محضر التحديد ويتم التوقيع على هذا المحضر من طرف كل من حضر عملية التحديد بموافقة الوالي أو السيد وزير الداخلية، إذا كانت الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى، أو حدود دولة أخرى.

ب- تحديد الأماكن المعلومة :

المكان المعلوم هو ذلك المكان الذي يطابق تجمعا من أجزاء الملكية داخل قسم واحد. تتم عملية تحديد هذه الأماكن استنادا إلى الوثائق المتوفرة والمقدمة من طرف المالكين وفي حالة غموض الحدود فإن إبرازها يتم بالاستعانة بتصريحات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأماكن دون الاضرار بحدود الملكيات.

يجب أن يراعى في عملية تحديد المكان المعلوم ضرورة وقوعه داخل قسم مساحي واحد، وإذا تعذر ذلك نظرا لشساعة المكان يتم تقسيم المكان المعلوم مع احتفاظ كل قسم بالسلم الأصلي للمكان المعلوم مع إضافة توضيح مستخلص من الوضعية الجغرافية .
أما اذا كان عدد الأماكن المعلومه كبير فانه يمكن الاستغناء عن بعضها كما هو الحال في المدن الكبرى وذلك بغرض الحصول على مخطط مساحي واضح.

-ج- تحديد أجزاء الملكية :

جزء الملكية هو جزء من المكان المعلوم، ويتكون جزء الملكية من قطع الأراضي المتجاورة الخاضعة لنفس الأعباء والحقوق، تؤول إلى مالك واحد أو أنها في شيوخ واحد، وهي بذلك تشكل وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطى للملكية، لها حدود واضحة، فلو تم إنشاء طريق وطني على ملكية ما فانه يقسمها إلى جزئين للملكية يحمل رقم خاص رغم أنهما لنفس المالك، ويهدف تحديد الملكية الى التعريف بقوامها بالاستناد الى حق الملكية أو حق الانتفاع.

ثانيا: عملية وضع الحدود :

كثيرا ما يحدث خلاف بين الحدود الواردة في الوثائق وتلك المعاينة ميدانيا، لذلك ولتفادي هذا المشكل فان مصلحة المسح تجسد الحدود ميدانيا بعلامات ظاهرة بعد اتفاق الملاك المعنيين، لذلك فان عملية التحديد تتم علانية ، حيث يستدعى جميع الأشخاص المعنيين¹ فضلا عن الإعلان عن عملية المسح في اليوميات الوطنية والأماكن المخصصة لذلك.

يتم الاستدعاء الشخصي برسالة يطلب فيها من الشخص المعني أن يكون حاضرا اثناء عملية تحديد أملاكه، فلا بد أن يكون الحضور شخصيا أو بواسطة ممثل.

استدعاء المعنيين يتم بواسطة إشعارات شخصية تكون بموافاة المالك برسالة من نوع T3 لاستدعائه للمشاركة في تثبيت حدود أملاكه بالاتفاق مع الجيران، كما توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بالزامية تحديد حدود أملاكها ودعوتها لتعيين ممثل مؤهل قانونا لذلك، (استدعاء المعنيين و محاولة إحضارهم لثلاث مرات متتاليات مرحلية على إمتداد 15 يوما)، في حالة عدم حضور الملاك المجاورين فإن التحديد يكون بصورة أحادية بناء على وقائع الحيازة والاستغلال ، وتثبت عندها القطع المسوحة فيشار الى طبيعة شغل أو تخصيص الأرض على بطاقة نموذج T4 ، كما يتم تثبيت الحدود الأملاك العامة سواء بحضور ممثلي المصالح التقنية وبناء على إدلائهم أو عن طريق المخططات

¹تنص المادة 09 من الأمر 75 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري " تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين الادارة و المالكون والجيران ولهذا الغرض تؤسس لجنة بلدية لمسح الأراضي ". وبالرجوع لنص المادة 06 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 84/400 والمرسوم التنفيذي رقم 92/134 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والتي تنص على إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين . وأيضا المادة 10 من ذات المرسوم التي تنص على أنه: " يجب على المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان أن يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء.

المرسلة. وبمناسبة عملية التحديد يتم إعداد مجموعة من البطاقات منها ما هو مخصص لأجزاء الملكية ومنها ما هو مخصص للملاك .
وتتمثل في :

❖ البطاقات الخاصة بأجزاء الملكية : تختلف باختلاف طبيعة العقار وتتمثل في :

- في حالة العقارات الريفية تعد بطاقات T7 و T10 البطاقة العقارية
- في حالة العقارات الحضرية المبنية تعد بطاقة T8 و T10
- في حالة العقارات الحضرية غير المبنية أو جرداء تعد بطاقة T10
- في حالة الملكية المشتركة والشائعة تعد بطاقتي T9 و T10 و T8
- بطاقة التحقيق العقاري T7 في العقار الريفي تبين اصل الملكية "الترقيم القديم"
- بطاقة جزء الملكية T4 تبين المعلومات الخاصة بالعقار "بناية وحديقة و بئر ..."
- البطاقات الخاصة بالأشخاص: تتمثل في البطاقات من نوع (T5) خاصة بالشخص الطبيعي او المعنوي¹ ، وتحرر على نسختين يحتفظ التقني ، المكلف بالتحديد بالبطاقة الأصلية وتعطى النسخة الثانية للمالك .

ثالثا: عملية التحقيق العقاري

هي عملية يتم خلالها جرد و تحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية وهي التي تهدف إلى جمع والتقاط كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى أو أي أعباء تثقل العقار وجمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق وتطبيق هذه المعلومات ، يتم سير التحقيق بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود.

على المحققين حث الأشخاص على تقديم مساعداتهم ويشرحوا لهم موضوع التحقيق وهدف المسح الذي يتركز على تمتين قانون الأملاك العقارية، وهنا فإن مساهمة الملاك والشاغلين بتوفير التحقيق ليس فقط بالوضعية القانونية للأملاكهم ولكن أيضا بأملاك الجيران . ويجري إعداد تحقيق عقاري ورسم تخطيطي للعقارات ويشرف على عملية التحقيق العقاري محققان الأول من المحافظة العقارية والثاني من إدارة أملاك الدولة بالإضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية، وكل هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت رئاسة رئيس فرقة المسح وهم مكلفون بـ:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.

¹ البطاقات من نوع (6T) الخاصة بالأشخاص المعنوية ؛ الغي العمل بها واصبحت في نسخة واحدة T5 تتعلق بالشخص الطبيعي والمعنوي.

- إثارة كل الآراء والملاحظات المفيدة للتحقيق.
- تبيين و تقدير أفعال الحيابة.
- إبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات المسوحة.
- مقارنة المعلومات المحصلة في الميدان مع تلك الموجودة في كل من المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة ومع الوثائق الأخرى المحصلة خلال الأعمال التحضيرية لمصلحة المسح.
- وفي إطار التحقيق الذي يجرى في هذه المرحلة، فإن المحققين عليهم الاستناد في إثبات حق الملكية إما بواسطة السند وفي غيابه بواسطة التحري، فالإثبات بواسطة السند يرتكز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة، ومن هنا يكون المحققون أمام السندات الرسمية ومن بينها سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم والعقود الإدارية المنشئة الناقلة أو المبرحة أو المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف عماله أو رؤساء البلديات في السابق، وكذلك العقود المتعلقة بالملكية أو الحقوق العينية المعدة من طرف الموثقين السابقين، كاتب ضبط الموثق والخاضعة لإجراء الإشهار العقاري، وهناك عقود متعلقة بالملكية والحقوق العينية المعدة من طرف القضاة والموثقين سابقا والتي كانت المناطق الريفية خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية والقرارات القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه.
- أما السندات غير الرسمية المعترف بها فالأمر يتعلق بكل العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971 ذلك تطبيقا للمادة 328 من القانون المدني الجزائري .
- وفي حالة غياب السند تكون المعاينة عن طريق الاستقصاء والبحث بهدف جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات المهمة الخاصة بإثبات الحيابة والأمر هنا يتعلق بالتحقيق في مدى مزاولة الشخص المعني للحيابة على العقار طبقا لإجراءات القانون المدني؛ فالقانون يحمي الحيابة في ذاتها ولو كان الحائز غير مالك ويرجع ذلك لسببين :
- أن الحائز هو الذي يسيطر سيطرة فعلية على المال الذي يقع في حيازته .
- أن الحائز للمال غالبا يكون من الأصول هو المالك له .
- وعند نهاية عملية التحقيق العقاري يتحصل الماسحون على الحالات التالية : إما عقار له سند ملكية قانونية أو عقار ليس له سندات الملكية، أو عقار تم التحقيق فيه ولم يكن موضوع تصريح ولم يدعي أي شخص تملكه بالحيابة .

رابعاً : عملية تجسيد الحدود

توضع الصورة الجوية المعالجة الخاصة بكل قسم مسحي على طاولة ضوئية و يوضع الورق الشفاف فوق الصورة الجوية المعالجة ثم يشرع في رسم حدود القسم المساحي بعناية، بالاستعانة بمخطط الحدود الذي يعتمد عليه أيضا في رسم حدود أجزاء الملكية في الأماكن المعلومة والطرق وذلك إذا تعلق الأمر بالمناطق الريفية.

أما إذا تعلق الأمر بالمناطق الحضرية فيتم تجسيد الحدود النهائية على النسخة الثانية من المخطط البياني وذلك بالترقيم النهائي بإتباع نفس الطريقة الخاصة بترقيم الأقسام المساحية وشطب الأرقام المؤقتة بحبر خاص ووضع الأرقام النهائية أمامها،

أما النسخة الأصلية من المخطط البياني فترقم في جهاز الكمبيوتر وكذلك تتم بنفس الوضع في النسخة الثانية التي تم تعديلها بعد ذلك نتحصل على النسخة الأصلية من مخطط بياني وبعدها تبدأ عملية حساب على جهاز كومبيوتر وتتم في كل قسم مساحي بشكل مستقل عن الآخر بحيث يخصص لكل قسم من أجل قياس مساحة كل أجزاء الملكية المكونة له .

وبعد الإنتهاء من عملية وضع الحدود يقوم التقني المعني بالتصحيح .

الفرع الثالث : مرحلة ما بعد المسح العقاري

حتى يمكن الوقوف على ما حققته عملية مسح العقاري من نتائج فإنه ينبغي إعداد وثائق مساحية، تبرز أهم المعلومات الخاصة بالعقار يتم إيداعها بالبلدية لتمكن الأطراف المعنية من تقديم اعتراضاتهم أمام لجنة المسح العقاري للبت فيما لئنهي بعد ذلك عملية المسح العقاري وهو ما سنتطرق اليه فيما يلي:

أولاً- إعداد الوثائق المساحية

نصت المادة 8 من الأمر 75/74 على وثائق المسح ، على ان تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي :

-جدول للأقسام l'etat de sections وهو وثيقة تحوي معلومات عن حالة الأقسام وعن بطاقة مجموعات الملكية تبعا لتسلسل الأقسام وفق الترتيب الطبوغرافي، أو بمعنى آخر وهي وثيقة تشكل شرحا مفصلا للمخطط المساحي.

- سجل مسح الأراضي La matrice cadastrale ترتب عليه العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي ، وتسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستعملين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء هؤلاء

المالكين والمقصود به هو العقارات التي يملكها شخص واحد والتي تكون متجاورة ولا يفصل بينها ملكيات أخرى تسجل باسم مالكيها فضلا عن تسجيل كل عقار وإعطاءه رقما خاصا به.

- جدول الحساب le table de compte وهو وثيقة تحتوى على معلومات مستقاة من الميدان يأخذها ويدونها الأعوان التقنيين المكلفون بالمسح أثناء أعمال القياس والتحديد وهذه الوضعية تعد خصيصا لتسلم إلى المحافظ العقاري من أجل تمكينه من تحديد حقوق الملكية العقارية .

- مخطط مسح الأراضي Le plan cadastral : يتمثل في الرسم البياني للمنطقة المسوحة في جميع تفصيلاتها، وهو بذلك مقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة وإلى أجزاء للملكية وقطع الأرض فالمخططات المساحية تكون مطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض.

- البطاقات العقارية : (T10) وتشمل هذه البطاقة كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز وتبين هذه الوثيقة إحدى الحالات الآتية : أن العقار بسند. او بدون سند لكنه محل حيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها من إكتساب حق الملكية بالتقادم المكتسب. او أن العقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري بتحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر. او ان العقارات المحقق طبيعتها لم تكون موضوع مطالبة من أي شخص كان .

وتبعا لهذه الحالة المدرجة في البطاقة العقارية (T10) تتم عملية التقييم العقاري .

ثانيا- الايداع القانوني لوثائق المسح بالبلدية

إن إتمام إعداد الوثائق السابقة يتطلب إيداعها لدى مقر البلدية المعنية، قصد تمكين المعنيين من الاطلاع عليها، ويتم الإيداع هذا سواء في المناطق التي تمت فيها عمليات المسح بصفة كلية، أو تلك المناطق التي مسح فيها جزء أو مجموعة أقسام، ويستوجب الإيداع حسب الحالة الأخيرة لما يتطلب إجراء مسح كافة البلدية مدة تفوق السنة، هذا ما أشارت اليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 76/62 المعدل والمتمم بالمرسوم 134/92 ، حيث أقرت انه " :يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقه به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية، بحيث يحق للمعنيين الاطلاع عليها، ويمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة"¹.

¹ ما يلاحظ على هذه المادة هو عدم دقتها في تحديد الميعاد وعدم ضبطه من حيث البداية والنهاية، فالنص على "شهر على الأقل" يفتح باب التماطل والتراخي أمام الجهات القائمة على ذلك، لذا كان من الأولى على المشرع أن يحدد الميعاد لغلق باب التأويلات.

وتسلم وثائق المسح من قبل رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلمه بدوره وصل إيداع، ويتم إشهاره في الأماكن المعتادة للصق بالبلدية المعنية والبلديات المجاورة وكذلك بالإعلانات الكتابية أو الشفوية أو باستدعاء ، وذلك حتى يتمكن كل من تم المساس بحقوقه، تقديم احتجاجاتهم أثناء المدة القانونية ، ويتم ذلك بتوضيح أسباب تدخله؛ مقدما بذلك الإثباتات الكافية إما كتابيا لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا الى رئيس فرقة المسح العقاري المتواجد بمقر البلدية في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور، ويسجل ذلك في سجل من طرف رئيس فرقة المسح عند نهاية الإيداع. ويوضع سجل الاحتجاجات والشكاوى المقدمة أمام لجنة مسح الأراضي العام والتي تجتمع بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة ، ذلك من أجل فحصها وتعطى رأيها فيما يخص الشكاوى المتقدمة وتحاول أن توفق بين المعنيين، وفي حالة عدم حصول على إتفاق تمنح للأطراف مدة ثلاث أشهر من أجل التصالح أو اللجوء إلى القضاء وعند انقضاء هذا الأجل فإن الحدود المؤقتة تصير نهائية ما عدا الغلط المادي المعترف به وما عدا حقوق المالك الحقيقي والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين، أما المادة 13 من المرسوم التنفيذي 62/ 76 فقد نصت على أن وثائق المناطق الممسوحة والتي لم يثر حولها نزاع فإن وثائقها تبقى صحيحة ويعمل بها حتى قبل انقضاء أجل الثلاثة أشهر.

ثالثا- إنهاء عملية المسح

بمجرد انتهاء إعداد عملية مسح الأراضي كله تنتهى أشغاله وتصبح وثائق المسح التي نتجت عن هذه العملية مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية ليتم وضعها حيز الاستعمال فيتم بذلك حسب المادة 10 من الأمر 75/74 إعداد ثلاث (3) نسخ ترسل واحدة الى مقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور للمعينة تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحفظ النسخة الثانية بمصلحة المسح للمعينة وتكون في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية وكذلك الخواص أما الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.

المطلب الثاني: تنفيذ الشهر العقاري " التقييم العقاري في السجل العقاري"

بمجرد استلام المحافظ العقاري لوثائق مسح الأراضي يقوم بتقييم العقارات المسوحة فوراً في السجل العقاري¹ ، وبمجرد إمضائه محضر الاستلام يعتبر التقييم العقاري قد تم، النتيجة المرجوة من المسح هي تطهير الوضعية القانونية للعقار من خلال تقييم العقارات المسوحة وتسليم الدفتر العقاري لمستحقيه باعتباره سنداً إدارياً، ومن خلال البطاقة العقارية T10 ، يتحدد نوع التقييم العقاري فيما إذا كان مؤقتاً أو نهائياً، بحسب السندات المقدمة من قبل المالك الظاهر الذي يدي ملكيته للعقار محل المسح.

ولقد سمح المشرع الجزائري لكل ذي مصلحة بإمكانية المطالبة بإعادة النظر في التقييم العقاري عن طريق اللجوء إلى القضاء بقطبيه العادي والإداري ؛ نحاول التعرض لهذه الإجراءات من خلال توضيح أنواع التقييم العقاري للملكية والاحتمالات الواردة .

الفرع الأول : التقييم المؤقت والتقييم النهائي

طبقاً للمادة 11 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، السابق الذكر ، والأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، السابق الذكر، يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه ووثائق المسح عند الانتهاء من أعمال المسح بإقليم بلدية ما ، و يعتبر التقييم العقاري قد تم من يوم الامضاء على محضر تسليم ووثائق مسح الأراضي؛ حيث يقوم الأعوان المكلفون في المحافظة بتسجيل المعلومات في سجل مسح الأراضي في قسم تقييم العقارات المسوحة يسلمه المدير بعد التأشير عليه إلى المحافظ العقاري ، ويختلف التقييم على أساس ووثائق اثبات الملكية المقدمة ؛ كما يلي :

أولاً : التقييم النهائي للعقارات

يرقم العقار بتقييم نهائي مباشرة طبقاً للمادة 12 من المرسوم الأنف الذكر ، إذا كان اثبات المالك للعقار بسندات ملكية مشهورة سواء عقود توثيقية أو أحكام قضائية مثبتة للحقوق العينية العقارية وكذلك إذا كان الاثبات بعقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 01-01-1971 و يسلم للمالك الدفتر العقاري¹.

¹ السجل العقاري في القانون الجزائري هو مجموعة من البطاقات العقارية ، حسب نص المادة 3 من القانون رقم 75 274 ، التي تنص على: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية. وتنص المادة 12 من نفس القانون على أن يتم الاحتفاظ بالسجل العقاري المخصص بموجب المادة 3 أعلاه في كل بلدية على شكل مجموعة من البطاقات العقارية، يتم إعدادها مسبقاً عن طريق إجراء مسح للأراضي داخل إقليم تلك البلدية.

ثانيا : الترقيم المؤقت للعقارات

يتم تنظيم الترقيم المؤقت على أساس نوعية العقود والوثائق التي بيد أصحابها عند مرور فرق مسح الأراضي طبقا للمادتين 13 و 14 من المرسوم الأنف الذكر ، الى الحالات التالية :

- يرقم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة 4 أشهر اذا كان العقار بدون سند ملكية و كان لحائزه ما يثبت حيازته ، ثم يرقم ترقيم نهائي و يسلم الدفتر العقاري لحائزه بعد 4 أشهر طبقا للمادة 13 من المرسوم الأنف الذكر.

- يرقم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين طبقا للمادة 14 من المرسوم الأنف الذكر، بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات اثبات كافية و بعد مرور سنتين من تاريخ المحضر يرقم ترقيميا نهائيا.

-و لما يصبح الترقيم نهائي يمنح لصاحبه دفتر عقاري الذي هو سند الملكية في صيغته الجديدة و هو بالنسبة للعقار كبطاقة التعريف الوطنية بالنسبة للشخص و ينشأ لكل عقار دفتر خاص به و إذا كان للعقار عدة ملاك كالورثة أو مالكين على الشيوع فيجب أن يرخصوا لأحد منهم بموجب وكالة لسحب الدفتر العقاري.

-قد تثار احتجاجات أثناء مدة الترقيم المؤقت و بموجب أحكام المادة 15 من المرسوم الأنف الذكر ، فعلى الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا اعتراضهم إلى كل من المحافظ العقاري و الطرف الخصم بموجب رسالة موصى عليها. تسجل خلال الأجال المحددة في المادتين 13 و 14 من المرسوم الأنف الذكر ، و في حالة إثارة الاعتراضات خارج الأجال القانونية وأصبح الترقيم نهائيا لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى المحكمة الادارية المختصة² ، وما يترتب على الترقيم النهائي ليس جعل الحقوق المشهورة نافذة في حق الغير، وانما يجعلها بذلك سند ملكية ، كما يضيفي القوة الاثباتية للعقد الرسمي وفقا لنص المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني³.

¹ مجيد خلفوني ، 2008 ، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، دار هومه، الجزائر، ط1، ص16 .

² طبقا لأحكام نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم : 63-76 ، السابق الذكر ، فانه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من المرسوم ، إلا عن طريق القضاء، أي الترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية ونلاحظ أن نص المادة 16 ، لم تحدد الجهة القضائية المختصة في إعادة النظر في الترقيم النهائي، الى أن الاجتهاد القضائي تدخل لتحديد الجهة المختصة ، بالقول أنه : بما أن الدعوى الرامية إلى إلغاء الترقيم النهائي كقرار إداري يتوج بإصدار الدفتر العقاري ، ترفع ضد المحافظ العقاري أمام القضاء الاداري ،

³ لبيض ليلي ، 2011- 2012 ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري اطروحة دكتوراه في العلوم القانونية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، ص134.

و إذا أثرت الاعتراضات في الأجل القانونية تدون في سجل الاعتراضات على مستوى المحافظة العقارية¹ ويقوم المحافظ العقاري بمحاولة الصلح بينهم، وفي هذه الحالة نميز بين ثالث احتمالات :

-الاحتمال الأول: التوصل إلى الصلح ؛ وفي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر الصلح وتكون له قوة إلزام خاصة .

-الاحتمال الثاني: عدم التوصل إلى الصلح ؛ يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر بعدم الصلح، و يبلغ الأطراف ، وتكون أمام الأطراف في هذه الحالة مهلة ستة أشهر من تاريخ التبليغ لرفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري المحكمة الابتدائية (إذا كان الأطراف من اشخاص القانون الخاص) .

-الاحتمال الثالث: هي عدم الاستجابة لاستدعاءات المحافظ العقاري، وهو ما يجعل هذا الأخير في شك من نوعية القرار الواجب اتخاذه، ولكن حسب سلطته وفي حدود اختصاصاته له أن يرسل ثلاث استدعاءات متتالية في أوقات مختلفة لعقد جلسة الصلح وان لم يستجب الطرفين له؛ يقوم بتحرير محضر بغياب الطرفين ويبين فيه أن محاولة الصلح باءت بالفشل و يبلغ المحضر إلى الطرفين مع تنبيه الطرف المعارض بالأجل المسقط لرفع الدعوى القضائية².

و نشير خلال فترة التقييم العقاري المؤقت لا يسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري بل يكتفي بتسليم شهادة تقييم مؤقت و لا يمنح الدفتر العقاري³ إلا بعد التقييم النهائي.

ثالثا: التقييم لحساب غير مطالب به (سابقا -مجهول-)

كشف التحقيق الميداني في إطار المسح العقاري عن العديد من الصعوبات والمشاكل القانونية أهمها العقارات المسجلة في حساب غير مطالب به ، أي القطع أو الأراضي التي أثبت التحقيق العقاري بعد استنفاد جميع طرق التحقيق سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني أثناء عملية المسح أن مالكيها غير معروف ، و لم يطالب بها احد أثناء عمليات المسح.

¹ ريم مرامي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، بدون عدد 98 الطبعة، الجزائر، 2006، ص.114.

² نويري رشيد، تأسيس السجل العقاري وسير عملية التقييمات العقارية، دليل عملي، المديرية الولائية للحفظ العقاري، تبسة، ص. 10.

³ بعد اصدار الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري، منح المشرع فرصة لمن له مصلحة للطعن في إصداره ، وتختلف هذه الطعون إلى طعون في أخطاء المحافظ و طعون تهدف إلى إلغاء الدفتر العقاري ، كما يمكن اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويض جبرا عن ما لحقه من ضرر ، وتختلف الجهة القضائية المختصة في الفصل باختلاف النزاع المعروض عليها ويكون ذلك في الأجل المحددة قانونا وفقا لنص المادة 16 من المرسوم 76- 63 ، السابق الذكر.

المشرع الجزائري لم يعرف حساب غير مطالب به في النصوص القانونية ؛ كونه تبني نظام الشهر العيني بهدف مسح كل القطر الوطني لتصبح كل العقارات معلومة المالك ولا مجال للحدوث عن عقار مجهول المالك ؛ وبالتالي عبارة حساب مجهول دخيلة علينا ، حيث ظهر حساب المجهول في بادئ الأمر في شكل إحصائيات تصدر عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولقد تغاضى عنها المشرع لفترة طويلة و أشار إليها بصفة محتشمة في التعليمات رقم 16 المؤرخة : 24 ماي 1998 الصادرة عن المدير العام للأماكن الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري . و لم يذكر بهذا الاسم الا بعد صدور التعليمات رقم: 2421 المؤرخة : 03 ماي 2003 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول ، حالة الملكيات التي لها سندات ملكية مشهورة¹ ، ولم يرد في نص تشريعي الا غاية قانون المالية لسنة 2015² .

حيث أصبحت العقارات مجهولة المالك تسجل في حساب الدولة الا ان هذا القانون عرف عزوفا من قبل مديرية الحفظ العقاري ومديرية املاك الدولة لما يسببه من مشاكل خاصة على مستوى القضاء و خاصة انه غلق باب التسوية حيث نصت المادة 67 منه على ما يلي: « تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري مادة 23 مكرر تحرر كما يأتي : " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة.

في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة".

¹ وجوب ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول | بإسم للدولة لمدة سنتين على أن ترقم نهائيا بإسمها بعد إنقضاء هذه المدة، وللأشخاص الذين يتوفرون على عقود مشهورة أو سندات لها حجية تتعلق بعقارات سجلت في حساب المجهول ، الإستفادة من إجراءات التسوية مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية . و عليه فإن الملفات المقدمة في هذا الإطار المتضمنة طلب التسوية المدعمة بعقود مشهورة ، أو بسندات لها حجية حسب ما ورد ضمن المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2004 يجب أن تحضى بالموافقة . فإنه يتعين على مدراء أملاك الدولة الذين إستلموا الدفاتر العقارية المتعلقة بعقارات تم تسجيلها في حساب المجهول و رقمت على مستوى المحافظة العقارية بإسم الدولة عملا بأحكام التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 السالفة الذكر بإرجاعها إلى المحافظة العقارية ، نتيجة توظيف التعليمات المذكورة بالمرجع و التي أظهرت أن ملكيتها تعود إلى أشخاص تقدموا بطلبات تسوية.

² القانون رقم: 10/14 مؤرخ: 30/12/2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، ج رعدد 78 ، ص 24.

ثم حاول المشرع تدارك الأمر من خلال تعديل ثاني في قانون المالية 2018¹ حيث عدلت المادة 89 منه أحكام المادة 23 مكرر الأنفة الذكر أين أصبحت : "يسجل كل عقارات تابع لخواص، لم يطلب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة، من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية".

الجديد في هذا النص أن هذه العقارات ترقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة 15 سنة تحسب من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وبذلك جاء المشرع بنوع جديد من الترقيمات المؤقتة، وهو التقييم المؤقت لمدة 15 سنة .

و بتاريخ 05 أفريل 2018 اصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية المذكرة رقم:4060 المتعلقة بتسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح ؛ جاءت هذه المذكرة لتفسير وتشرح كيفية تطبيق نص المادة 89 من قانون المالية 11/17 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75 أهم ما جاء فيها انشاء حساب جديد يسمى " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح " عوض حساب المجهول المعمول به سابقا ؛ تهدف هذه المذكرة الى شرح التدابير الجديدة وتوضيح مجال تطبيقها و الإجراءات الواجب اتباعها في هذا الشأن².

حيث بعد استكمال مرحلة المسح تتولى إدارة المسح تسليم سائر الوثائق الناتجة عن التحقيق العقاري للمحافظة العقارية، وبعد دراسة المحافظ لهذه الوثائق والمعطيات وتفحصه لأرشيف المحافظة فإذا تبين له أنه لا وجود لمعلومة عن هذه الأرض يرقمها ترقيما مؤقتا في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها لمدة خمس عشرة (15) سنة، من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية³ ، فإذا انتهت المدة ولم يقدم أي اعتراض أو احتجاج يصبح التقييم نهائيا، وبذلك تصبح القطعة الأرضية تابعة لأموال الدولة⁴.

¹تعديل المادة 89 من القانون رقم 17\11 المؤرخ في 27\12\2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ؛ أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

² وهو ما أكدته المذكرة 910 المؤرخة : 29-01-2020 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، المتعلقة بتسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح و التي جاءت واضحة وحاسمة فيما يتعلق بوجود التخلي عن العمل بأحكام المذكرة رقم 5590 المؤرخة: 06/06/2013 ؛ تم استبدالها بإجراءات منصوص عليها في المذكرة رقم:4060 السابقة الذكر و أنها أضحت عديمة الأثر بفعل صدور أحكام المادة 89 من قانون المالية 2018 .

³ نص المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 رقم 18 - 18 المتعلقة بسرمان مدة التقييم المؤقت.

⁴ تجدر الإشارة إلى أن جميع العقارات التي سجلت سابقا (تم إمضاء محضر إستلام وثائق المسح بشأنها قبل 01/01/2018) في حساب المجهول تحول إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح وتستفيد هي الأخرى من ترقيم مؤقت لمدة 15 سنة ويتم تسويتها أيضا

والهدف من الترقيم المؤقت هو محاولة المشرع حماية حق ملكية الأشخاص ؛ حيث يسمح في حال تسجيل اعتراض يتم تسوية هذا النوع من العقارات على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة بتقديم طلب تسوية مرفق ب:

- العقود غير المشهورة (رسمية أو عرفية): وفي حالة الحيابة (شهادات جبائية ، قرارات عقود التعمير، قرارات إدارية ،سندات ادارية او قضائية) وفي حالة عدم كفاية الوثائق المقدمة لإثبات واقعة الحيابة بالإمكان طلب إشهاد بالحيابة .

و عند استفاء جميع الشروط المتعلقة بالتسوية يأمر مدير المسح و الحفظ العقاري المحافظ العقاري بترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين بداية من تاريخ تقديم طلب التسوية وعلى المحافظ العقاري في أثناء ذلك تسجيل المعارضات في هذا الشأن من المعنيين وتسويتها وفقا للمادة 15 من المرسوم 63/76 . وبانتهاء مدة الترقيم المؤقت يسجل العقار مباشرة باسم مالكة كأصل عام ثم يعطيه رقما نهائيا، ويخطر الادارة المكلفة بالمسح،

- وفي حالة تقديم المعارض لوثائق رسمية أي وجود سند مشهر يتعلق بهذا العقار يسجل مباشرة باسم مالكة كأصل عام ثم يعطيه رقما نهائيا، ويخطر الادارة المكلفة بالمسح وفي هذه الوضعية نميز بين احتمالين :

- الاحتمال الأول: أن يتضمن السند الرسمي المقدم نفس المساحة المسجلة ضمن وثائق المسح وهنا لا تثير هذه الحالة أدنى إشكال ؛ وما على المحافظ العقاري سوى القيام بسلسلة إجراءات الترقيم النهائي وتقديم دفتر عقاري للمعارض المالك .

وفقا لنص المادة 89 السابقة الذكر ، ابتداءا من تاريخ 2018/01/01، ويتم ذلك كالتالي:

- العقارات التي تنتهي إلى الأقسام التي تم إمضاء محضر إستلامها قبل 2014/12/31 تحول مباشرة من حساب المجهول إلى حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال المسح .

- العقارات التي تنتهي إلى الأقسام التي تم إمضاء محضر إستلامها من 2015/01/01 إلى غاية 2017/12/31 بالنسبة لهذه الحالة طبقت المادة 67 من قانون المالية 2015 أين تم ترقيمها مباشرة بإسم الدولة حيث نميز حالتين :

- تم تسجيلها من طرف أعوان المسح بإسم " الدولة مالكة مفترضة " ففي هذه الحالة لا يطرح أي إشكال فتحول مباشرة إلى الحساب الجديد المذكور أعلاه .

- إذا تم تسجيلها من طرف أعوان المسح بإسم " الدولة " ففي هذه الحالة يجب أولا فرز العقارات التي لم يتعرف أعوان المسح على أصحابها وسجلت بإسم الدولة من تلك التابعة حقيقة للدولة للتمييز بينهما ثم تحويلها إلى الحساب الجديد.

- الاحتمال الثاني: أن تتضمن الوثيقة المحتج بها من قبل المعارض الإشارة لمساحة تغطي جزء فقط من المساحة الثابتة في التقييم المؤقت ، وفي هذه الحالة تقتضي بعض الاجراءات على اعتبار أن الامر يتعلق بالحدود والمالك، هنا يقتضي المعاينة الميدانية بواسطة مهندس خبير عقاري معتمد بالاضافة إلى إخطار رسمي لإدارة المسح.
- وفي حال انتهاء مدة 15 سنة و ترقيم العقار نهائيا باسم الدولة يمكن للمالك او الحائز للجوء الى المحكمة الادارية المختصة للمطالبة بإعادة ترقيم العقار باسمه على أساس الملكية او الحيازة .

الفرع الثاني: الدفتر العقاري

لا طريق لإثبات الملكية العقارية إلا بواسطة الدفتر العقاري المسلم من طرف المحافظ العقاري، وهو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة.

اولا - إعداد الدفتر العقاري :

المحافظ العقاري متى كان التقييم مؤقت له الحق في أن يسلم صاحب التقييم شهادة تثبت ذلك، وهي شهادة التقييم المؤقت.

أما إذا كان التقييم نهائياً فإن المحافظ العقاري لا يسلم شهادة إدارية تثبت ذلك ولكنه يقوم بإعداد الدفتر العقاري باعتباره أثر من آثار التقييم النهائي لأنه لا يسلم إلا للأشخاص الذين تثبت ملكيتهم للعقار الذي يحوزونه ، مع ضرورة إلزام المستفيد بهذا التقييم بدفع رسم الإشهار الذي يتم تعديله بموجب قانون المالية.

حدد المشرع نموذج محدد خاص بالدفتر العقاري ؛ يكون مطابق للصيغة المحددة بموجب قرار من وزير المالية ويجب أن يؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو ويمنع التأشير والشطب ، و الأخطاء أو السهو تصحح عن طريق الإحالات ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء.

ان المشرع الجزائري انطلاقاً من أحكام نص المادة 19 من الأمر 74 / 75 اعتبر أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية في المناطق التي شملتها عملية المسح العام للأراضي وهو الأمر الذي أكدّه القضاء في العديد من القرارات المتواترة التي أكدت في مجملها هذا المبدأ.

ثانيا- تسليم الدفتر العقاري

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح، وتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني،

يقوم المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري إلى صاحبه شخصياً أو إلى وكيله بموجب وكالة رسمية بحيث تدون كل المعلومات المتعلقة بمراجع الوكالة في البطاقة العقارية وكذلك في سجل التسليم. أما إذا كانت الملكية شائعة فالمحافظ العقاري لا يعدّ دفتر عقاري باسم كل مالك على الشيوع بل يقوم بإعداد

دفتر واحد باسم جميع الشركاء ويعلم المالكين على الشروع بضرورة توكيل من ينوبهم بموجب وكالة رسمية لتسلم الدفتر العقاري.

أما في حالة القسمة فإن المحافظ العقاري ينشأ دفاتر جديدة حسب عدد القطع التي استحدثها التقسيم مع إتلاف الدفتر المتعلق بالقطعة الأم وضرورة التأشير بكل هذه العمليات على مستوى البطاقة العقارية باعتبارها الناطق القانوني لوضعية العقار.

وكل نقل لحق الملكية، لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة بل يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد، ففي حالة البيع فالدفتر الذي كان بحوزة البائع يودع مع عقد البيع المحرر من قبل الموثق لدى المحافظة العقارية فيقوم بشهر هذا العقد، ويؤشر على الدفتر العقاري بانتقال الملكية، ويسلم نفس الدفتر العقاري للمالك الجديد .

في حالة ضياع أو تلف الدفتر العقاري يستطيع المالك بموجب طلب مكتوب ومسبب وإثبات هويته، أن يحصل على دفتر آخر ويؤشر في البطاقة الحصول على هذا الدفتر .