تحسين عملية التوثيق العقاري في الجزائر

الاستاذ: **رحمانى الصديق**

أستاذ مساعد " أ " كلية الحقوق و العلوم السياسية
جامعة محمد الشريف مساعديّة - سوق أهراس

الملخص:

إن الوثائق المنشأة على مستوى المحافظة العقارية، يفترض فيها أنها تعكس الوضعية القانونية الحالية للعقار، لذا و جب مسك هذه الوثائق و ضبطها باستمرار، و مما لا شك فيه أن وضعية العقارات غير مستقرة ، سواء من الجانب القانوني أو حتى من الجانب المادي، الأمر الذي يستوجب إجراء عملية ضبط السجل العقاري ومطابقته بوثائق المسح .

Résumé:

L'établissement de la documentation au niveau de la conservation foncière est supposable de projeter la situation juridiques et réelle du foncier, et pour cela on devrait l'ajuster constamment et régulièrement. Sans aucun doute, la situation juridiques et matérielles des immeubles et du foncier est notamment instable ce qui implique une mise à jour permanente du registre foncier et de la documentation cadastrale .

مقدمة :

لطالما ارتبطت الملكية العقارية بالسيادة والعراقية. بل تعدت إلى العرض و الشرف، فلا يمكن أن تكتمل سيادة أي دولة لإلها، الأمر الذي أدى إلى التنافس عليها و بالتالي ظهور العديد من النزاعات التي تكاد تكون أزلية و أكثر تعقيدا، فالدول تلجأ عن طريق تشريعاتها إلى تنظيم هاته الملكية و المحافظة عليها و حمايتها، لذلك أولى المشرع الجزائري بالغ الاهتمام لتسيير الملكية العقارية ضمانا لاستمرارها و تكريسا لفكرة الائتمان العقاري .

ولكي يؤدي السجل العقاري الغرض الذي أنشأ من أجله، و المتمثل في إعطاء آثار للتصرفات، و توفير بنك عقاري معلوماتي للحالة القانونية و المادية الدقيقة للعقار كان لزاما على المشرع أن يفرض إجراءات تصبو إلى فعالية السجل العقاري عن طريق ضبطه و مراقبة البيانات المتعلقة بالأطراف و العقارات و مطابقته بوثائق المسح ، بهدف تحيين ما استجد من تغييرات على الوضعية القانونية و المادية للعقارات

و لتبيان كل ما سبق ذكره فان الإشكالية التي يثيرها الموضوع : ما مدى نجاعة النظام المتبع بشأن تحيين الوضعية المادية و القانونية للملكية العقارية في الجزائر؟ ، و التي سنحاول معالجتها من خلال مبحثين:

المبحث الأول: ضبط السجل العقاري.

من أجل إعطاء السجل العقاري الثقة العامة، ولكي تنتج التصرفات و الحقوق الواردة على العقارات جميع آثارها، و لتوفير العلانية للمعاملات ، و جب الفحص الدقيق و المستمر للبيانات و مراقبتها، ضمانا لصحتها و استكمالها لحجيتها المطلقة ، لذا فلقد تم رصد مطلبين لهذا المبحث، الأول يتضمن مراقبة البيانات المتعلقة بالأطراف و الثاني يتعلق بمراقبة البيانات المتعلقة بالعقارات.

المطلب الأول: مراقبة البيانات المتعلقة بالأطراف⁽¹⁾.

يجب التحقق من البيانات المتعلقة بالأطراف أصحاب الحقوق المشهورة في السجل العقاري بصفة دقيقة، و إلا فإن السجل العقاري لن يحقق الهدف المرجو منه و المتمثل في إعلام الغير على الوضعية الأنبية و الحقيقية للممتلكات العقارية.

فالمحافظ العقاري يحقق في هوية و أهلية الأطراف⁽²⁾ الموجودة ببياناتهم على المحررات من أجل ضمان دقة البطاقات العقارية تحت طائلة رفض إجراء الشهر⁽³⁾.

الفرع الأول: البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف

يقصد بتعيين الأطراف⁽⁴⁾، طرفي العقد سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين لذا وجب أن تعكس الوثائق الخاضعة للشهر العقاري حقيقتهم، أي طرفي العقد مباشرة ولا تنصرف إلى وكلائهم⁽⁵⁾، ويمكن أيضا أن يكون طرفا واحدا كما هو الحال بالنسبة للتصرفات الواردة على العقارات والصادرة بالإرادة المنفردة، وهي تختلف بحسب ما إذا كان الأطراف أشخاص معنوية أو طبيعية⁽⁶⁾.

اما فيما يخص الأشخاص المعنوية، حددت المادة 63 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، البيانات المتعلقة بتعيين الأشخاص المعنوية حسب شكل الشخص المعنوي وطبيعته القانونية.

- الشركات المدنية: تسميتها، شكلها القانوني ومقرها.
- الشركات التجارية: تسميتها، شكلها القانوني، مقرها ورقم تسجيلها في السجل العقاري.
- الجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخ و مكان تصريحها.
- النقابات: تسميتها، مقرها، تاريخ و مكان إيداع قوانينها الأساسية.
- أملاك الدولة: يتم تثبيتها على اسم الدولة.
- أما بالنسبة للبيانات المتعلقة بهوية الأشخاص الطبيعية⁽⁷⁾ فيجب أن تحتوي على العناصر الآتية⁽⁸⁾.
- الألقاب، الأسماء، وتاريخ و مكان الولادة.
- الجنسية و الموطن.
- مهنة الأطراف.
- أسماء الزوجات(عند اللزوم)
- الحالة المدنية و التصديق عليها لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم⁽⁹⁾ بالنسبة للشهادات التوثيقية التي تعد بعد الوفاة

كما يجب الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتجديد الشرط الشخصي لكل الأطراف أصحاب المصلحة (الأهلية المدنية للأطراف)⁽¹⁰⁾

بما أنه يمكن للأطراف أن يغيروا من عناصر هويتهم كالأسماء و الألقاب، سواء بالنسبة للأشخاص الطبيعية أو المعنوية (التسمية أو المقر) بين إجراءين متتابعين للشهر، لذلك فإنه عندما يمس التغيير عنصر من عناصر هوية الأطراف، فلا بد أن يشهر مرة ثانية في نفس المحافظة العقارية، من أجل حماية حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى، و لضمان مبدأ استقرار المعاملات العقارية يتم ذلك عن طريق إيداع عقد رسمي تصحيحي أو عقد ليفيف⁽¹¹⁾ تطابق شخصي حسب الحالة، من طرف

محجري العقود الرسمية في نسختين مع تحديد و توضيح التغيير بموجب إعلان لدى نفس المحافظة العقارية مع التبوير، وعند توفر هذه العناصر يتم شهر المحرر وفقا لهذا التعيين.

الفرع الثاني: التصديق على هوية الأطراف⁽¹²⁾.

نظرا للأهمية البالغة التي يكتسبها التصديق⁽¹³⁾ على هوية أطراف العقد، كونه ضمانا معتبرا لصحة كل عنصر من عناصر الهوية، لأصحاب الحقوق، و عليه ضمان سلامة إجراء الشهر من جميع العيوب، مع العلم أن التصديق لا يمس إلا أطراف العقد أو القرار القضائي، أما باقي الأشخاص الذين يظهرون فتذكر هويتهم بصفة كاملة دون التصديق عليها.

فالتصديق على هوية الأطراف يكون من قبل الموثق أو محجري العقود الإدارية، على الوثيقة المودعة، بشرط أن تكون مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية الصادر بتاريخ 27 ماي 1976 و المتعلق بتأشير شهادة الهوية للأطراف الواجب ذكرهم في الوثائق.

و توضع تأشير شهادة الهوية في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية⁽¹⁴⁾ طبقا للنموذج.

ولقد أناط المشرع مهمة التصديق على هوية الأطراف⁽¹⁵⁾ لأشخاص محددين⁽¹⁶⁾ كما وضح المستندات و الوثائق التي يجب الاعتماد عليها في هاته العملية، نظرا لما يتوفر فيهم من دراية و خبرة في هذا المجال كالموثقين، كتاب الضبط⁽¹⁷⁾، قضاة النيابة العامة الوزراء و الولاة، رؤساء المجالس الشعبية البلدية، مدير الوكالة القضائية للخزينة موظفو مديريات المصالح المالية برتبة مفتش رئيسي، محاسبو الخزينة و جميع المحاسبين العموميين، كل ذلك مع الإشارة إلى موطن محرر و موقع العقد الرسمي.

أما المستندات المعتمد عليها في عملية التصديق فهي تختلف باختلاف طبيعة الأطراف⁽¹⁸⁾، فبالنسبة للأشخاص الاعتبارية و وفقا للفقرة 03 من المادة 63 المرسوم 63/76 يكون التصديق للأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها بالجزائر

بمجرد تقديم أصل صورة رسمية أو نسخة مراجعة لأي عقد يثبت التسمية، الشكل القانوني و المقر الحالي للشخص الاعتباري.

أما الأشخاص الاعتبارية الموجود مقرها خارج الجزائر، فمجرد تقديم نفس الوثائق المسلمة أو المصادق عليها من قبل السلطة الإدارية أو الموظف الدبلوماسي أو القنصلي الذي يمثل الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في مكان المقر، تكون مرفقة بترجمة باللغة العربية - مصادق عليها -

إذا ما كانت محررة بلغة أجنبية، مع ذكر الإسم و اللقب و العنوان⁽¹⁹⁾ و باقي الوثائق التي بموجبها تم إعدادها في جميع الأحوال.

و حتى صلاحية ممثل الشخص الاعتباري تكون محل تحقيق⁽²⁰⁾ من طرف المحافظ العقاري بعد الاطلاع على الوثائق اللازمة⁽²¹⁾.

و بالموازاة يتم التصديق على هوية⁽²²⁾ الأشخاص الطبيعية بمجرد تقديم مستخرج من شهادة الميلاد قائمة الصلاحية ، و أي وثيقة رسمية تثبت الجنسية، و إذا ما تعذر على محرر الوثائق الرسمية إثبات عناصر الهوية، باستثناء عنصر الجنسية، فلقد أجاز المشرع الجزائري التصديق على عناصر الهوية غير المتوفرة باللجوء إلى شهادة شخصين بالغين تحت مسؤوليتهما حسب ما أكدته المادة 324 مكرر 02 من القانون المدني⁽²³⁾.

و تتسع دائرة التصديق لتشمل البيانات المتعلقة بالشرط الشخصي للأطراف، أي أن يكون الأطراف كامل الأهلية حسب ما جاءت به المواد 40، 44، 78 من القانون المدني الجزائري الصادر بالأمر 58/75 المؤرخ في: 1975/09/26 المعدل و المتمم.

و المقصود بذلك الأهلية المدنية للأطراف، يتم المصادقة عليها في أسفل الصورة الأصلية و النسخ و كذا الجداول، حيث يقوم المحافظ العقاري بالتحقيق في ذلك بعد الاطلاع على الوثائق الآتية:

- بالنسبة للرشد المدني و الحالة العائلية بالاطلاع على الوثيقة التي تم بها التصديق⁽²⁴⁾.
 - بالنسبة لانعدام الأهلية لسبب عقلي، بالاطلاع على الشهادة المسجلة من طرف كاتب الضبط للمحكمة مكان ولادة الطرف المعني و المتضمنة لحكم المنع أو رفع حالة انعدام الأهلية⁽²⁵⁾.
 - بالنسبة لسلطات ممثل عديم الأهلية، بمجرد الاطلاع على الموافقة على رخصة التدخل في عملية الشهر، أو نسخة من القرار القضائي المتضمن تعيين هذا الممثل.
 - بالنسبة للتصرفات الواردة على الأملاك العقارية للقصر تكون بعد الاطلاع على إذن القاضي أو الحكم القضائي و المتعلقة ببيع العقار، تسميته، رهنه، مبادلته و إجراء المصالحة بصدده⁽²⁶⁾.
- المطلب الثاني: مراقبة البيانات المتعلقة بالعقارات⁽²⁷⁾.

إن إتباع نظام الشهر العيني يستوجب تعيين العقارات تعيينا دقيقا ، حتى يتم تسجيل البيانات في السجل العقاري تسجيلا صحيحا، بغية إعداد فهرس عقاري محكم للسماح للجهاور بالتعرف على الذمم المالية العقارية للأشخاص و كذا الوضعية القانونية و المادية للعقارات بصفة أسرع و أدق⁽²⁸⁾ ، و لما كانت الوضعية العقارية في الجزائر تمر بمرحلة انتقالية، لعدم تعميم المسح عبر كامل التراب الوطني، فتعيين العقارات الواقعة في إقليم غير ممسوح و لم تشمله

بعد عملية المسح، تختلف عن الأخرى الواقعة في إقليم تم فيه المسح⁽²⁹⁾، و تختلف أيضا إذا ما كانت ملكية فردية أو مشتركة.

الفرع الأول: تعيين العقارات في منطقة غير ممسوحة.

لقد وضع المشرع الجزائري أحكاما انتقالية تحدد بموجها كيفية تعيين العقارات الواقعة في المناطق غير الممسوحة، في انتظار تعميم نظام الشهر العيني، حيث يختلف التعيين للعقارات الريفية غير الممسوحة عنه، في المناطق الحضرية غير الممسوحة.

1/ العقارات الريفية غير الممسوحة⁽³⁰⁾:

إن العقارات ذات الطابع الريفي، و التي يكون موقعها في البلديات غير الممسوحة، تخضع لنظام الشهر الشخصي، و تفهرس بصفة انتقالية، ضمن بطاقات عقارية مؤقتة إلى حين إتمام إجراءات المسح العام للأراضي، ففي غياب مخطط للمسح

كل عقد أو قرار قضائي يجب أن يبين فيه نوع العقار، موقعه و محتوياته، و أرقام المخطط المتواجد على مستوى مصالح المسح و إلا وجب ذكر أسماء المالكين المجاورين⁽³¹⁾

2/ العقارات المتواجدة في إقليم حضري غير ممسوح:

و هي تلك العقارات المبنية و الفضاء التي تم ترقيتها بصفة نظامية و المتواجدة بالمناطق العمرانية التابعة لبلديات يزيد عدد السكان فيها عن 2000 نسمة⁽³²⁾ مع ذكر اسم البلدية، الشارع الذي يقع فيه العقار و رقمه، طبيعته و مساحته و بصد ذلك تعد بطاقة عقارية حضرية للعقار المعين⁽³³⁾

الفرع الثاني: تعيين العقارات في منطقة ممسوحة

هناك عناصر أساسية أوجها المشرع عند تعيين العقارات المتواجدة في منطقة ممسوحة، كتحديد طبيعة العقار، البلدية التي يقع بها العقار، المخطط المسحي، المكان المسى و محتوى وثائق المسح.

- تحديد طبيعة العقار:

أي نوع العقار: أرض عارية، مبنية، فلاحية أو غابية، و الغاية من تحديد طبيعته، كونه عرضة للتغيير و التعديل⁽³⁴⁾، فالأرض الفضاء قد تتحول إلى أرض مبنية لذا وجب تحديد نوعه في كل تصرف.

- البلدية التي يقع بها العقار:

ذكر اسم البلدية⁽³⁵⁾، ولها من الأهمية بمكان بغية تحديد المحافظة العقارية المختصة، وكذا الجهة القضائية المختصة في حالة النزاع الذي يكون محله العقار.

- المخطط المسحي:

ويجب تعيين قسم المخطط المسحي الذي هو جزء من الإقليم البلدي، ونقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي وتعيين حدوده، التي يفضل أن تكون طبيعية أو لها من الثبات⁽³⁶⁾ ما يمكن تعيينها بسهولة، ولقد تم تخصيص لكل قسم صحيفة من مخطط مسح الأراضي في حدود 06 أشهر بين إعدادها وتحرير العقد، حتى يكون تعيين تلك العقارات دقيقا ومطابقا للوضع الفعلي والحالي، مع ذكر رقم مخطط مسح الأراضي لكل وحدة عقارية أو مجموعة ملكية، لها رقم ترتيبي خاص بها.

- المكان المسمى:

ويطلق عليه أيضا "المكان المعلوم" فهو تجميع لمجموعات الملكية لإقليم بلدية، يطلق عليه السكان تسمية خاصة، في المناطق الريفية، وفي المناطق الحضرية اسم الشارع ورقمه، اسم المنطقة العمرانية أو العي⁽³⁷⁾.

- محتوى وثائق المسح:

أو سعة المسح (la contenance cadastrale) أو القوام المساحي⁽³⁸⁾ وهو من العناصر الأساسية المعتمد عليها في تعيين العقارات، إذ بموجبه يتم ضبط جميع البيانات التي تتعلق بالبطاقات العقارية، لذا ألزم المشرع ضرورة إرفاق مستخرج المسح بالمحركات المودعة لدى مصلحة الحفظ..

من خلال ما سبق يمكن ملاحظة أن العناصر الواجب توافرها لتعيين العقارات الواقعة بمناطق ممسوحة هي نفس العناصر التي تتطلبها عملية المسح، تماشيا مع نظام الشهر العيني⁽³⁹⁾.

الفرع الثالث: تعيين العقارات المشتركة

إن الطبيعة القانونية الخاصة للملكية المشتركة⁽⁴⁰⁾، فرضت اجراءات وطرق خاصة لتعيين العقارات المبينة بصفة مشتركة ولقد ورد تعريف الملكية المشتركة بالقسم الخامس من الباب الأول المتعلق بالملكية من الكتاب الثالث المتضمن الحقوق العينية الأصلية من القانون المدني الجزائري الصادر بالأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم في المواد من 743 إلى 772، بأنها الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبينة، إذ تكون ملكيتها مقسمة على حصص بين عدة أشخاص، كل واحدة منها تشمل على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة، و عليه فلكل شريك في الملكية الحق في التمتع⁽⁴¹⁾ واستعمال الأجزاء الخاصة والتابعة لحصته، إضافة

إلى حقه في الانتفاع بالأجزاء المشتركة، و لكن دون المساس بحقوق باقي الشركاء أو يلحق أ ضرار بالعقار.

و يتم تعيين العقار الخاضع لنظام الملكية المشتركة عن طريق ذكر المعلومات المتعلقة باسم البلدية، الشارع، الرقم، المساحة، مضافة لها معلومات خاصة واردة ضمن الجدول الوصفي للتقسيم⁽⁴²⁾ في المحرر الرسمي نفسه أو الملحق به و التي به الأعمدة التالية⁽⁴³⁾.

- رقم الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام.

- العمارة، الدرج و الطابق.

- نوع قطعة الأرض و الحصة في ملكية الأرض.

و يعد الجدول الوصفي للتقسيم في شكل عقد خاص محرر لهذا الغرض⁽⁴⁴⁾، أو في دفتر الشروط الخاص بالعقود و القرارات القضائية المتعلقة بالتصرف في الملكية المشتركة⁽⁴⁵⁾، إذا ما تعلق الأمر بحق الاستعمال، السكن أو الإيجار، أو بعد إلغاء قرار تقسيم العقار.

مما سبق بيانه، يتجلى بوضوح أن ضبط السجل العقاري عن طريق مراقبة البيانات المتعلقة بالأطراف و العقارات، أمر ضروري لضمان صحة المعلومات الواردة في البطاقات العقارية، مع العلم أن إعطاء المعلومات هو من صميم عمل المحافظ العقاري .

إن عدم ذكر عنصر من عناصر التعيين، سواء بالنسبة للأطراف أو العقارات، يؤدي حتما إلى رفض الإيداع للوثيقة موضوع الإشهار، مع التذكير أن للمحافظ العقاري سلطة التحقيق في هوية و أهلية الأطراف عن طريق وسائل الإثبات و التأكد من قانونية المستندات المراد شرفها .

المبحث الثاني: مطابقة السجل العقاري بوثائق المسح⁽⁴⁶⁾.

مما لا شك فيه أن وضعية العقارات غير مستقرة، فالعقارات الممسوحة قد تكون موضوع تغييرات، و بما أن السجل العقاري يظهر الوضعية القانونية للعقارات كما يبين تداول الحقوق العينية عليها، فهو يضم مجموعة من البطاقات العقارية، مشكلة بذلك سجل على مستوى المحافظة العقارية، هذا الأخير يتم إعداده وفق إجراءات معينة، تبدأ أولا بتأسيس مسح الأراضي على إقليم البلدية، فالمسح و مثلما هو معروف يحدد النطاق الطبيعي للعقارات، و يعتبر الأساس المادي للسجل العقاري⁽⁴⁷⁾، و نظرا لتلك التغييرات المستمرة الواردة على الطبيعة القانونية للعقارات، أو على الحدود جراء التصرفات القانونية أو العوامل الطبيعية، و لضمان الوحدة في المعلومات التي تتضمنها الوثائق المحفوظة لدى كل من المحافظة العقارية و إدارة المسح، و مسابرة لتلك التغييرات، و حتى لا يفقد المسح من فائدته و هدفه، يبقى السجل العقاري يعكس الوضعية القانونية و المادية للعقارات، و جب مسك

هذه الوثائق باستمرار ومطابقة مجموع البطاقات العقارية مع وثائق مسح الأراضي لذا ينبغي التمييز بين حالتين، حالة اتصال المحافظة العقارية بمصلحة المسح من أجل تحيين الوضعية القانونية للعقارات، وحالة اتصال مصلحة المسح بالمحافظة العقارية لتحيين الوضعية المادية للعقارات وهذا ما سوف يتضح من خلال المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: تحيين الوضعية القانونية لعقارات

يقوم المحافظ العقاري ابتداء من أول كل شهر حتى اليوم العاشر⁽⁴⁸⁾ منه بإحالة الوثائق التالية وضمن جدول من نموذج (ب ر 11) (PR11) إبي إدارة المسح:

- مستخرج من نموذج (ب ر 4 أو ب ر 4 مكرر) (PR4 ou PR4 BIS) مطابقا للوثائق التي تم إظهارها.
- جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة.
- نسخة ثانية من محاضر النموذج (ب ر 14) أو (ب ر 15) (PR14) أو (PR15) متممة بالمراجع الخاصة بالإشهار العقاري⁽⁴⁹⁾.
- الفرع الأول: إرسال المستخرج من نموذج (ب ر 4 أو ب ر 4 مكرر) :

أي تعديل في الوضعية القانونية للعقار، لا يمكن أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي⁽⁵⁰⁾، إلا إذا كان ذلك العقد أو القرار القضائي الذي حصل بموجبه التعديل قد تم إظهاره مسبقا⁽⁵¹⁾ في مجموعة البطاقات العقارية.

و نعني بمصطلح نقل مسح الأراضي، معاينة التعديلات التي طرأت على الوضعية القانونية للعقار، عن طريق إعادة ضبط الوثائق المساحية من جراء تغيير اسم المالك رقم الحساب، وإعادة ترقيم أجزاء الملكية في حالة تغير الحدود، ولقد اشترط المشرع

للقيام بعملية نقل مسح الأراضي، ضرورة إظهار الوثيقة موضوع التصرف القانوني الوارد على العقار، التي تتطلب ضرورة وجود المستخرج من نوع (ب ر 4) أو (ب ر 4 مكرر) و الذي يعد الخطوة الأساسية التي بفضلها يمكن القيام بالإشهار وبالتالي نقل مسح الأراضي⁽⁵²⁾.

وقصد التثبت من نقل مسح الأراضي، كان لزاما على الموثقين و كتاب الضبط فيما يخص القرارات القضائية، أن يقدموا - و تحت طائلة البطلان - عندما يعرضون الوثائق للإشهار مستخرجا موجزا لاسيما إذا ما كانت تلك الوثائق، ناقلة، منشئة، مثبتة أو مسقطة لحق الملكية أو الانتفاع أو الإيجارات الطويلة، أو بحق المباني والغراس. لذلك فإن "العقد أو القرار القضائي عندما يخص قسمة في ملكية أرض ينتج عنها تغيير الحدود ، يجب أن يعين العقار كما كان موجودا...وإن تأسيس حق

انتفاع أو حق ملكية للمباني و الغراس على جزء من الوحدة العقارية يعتبر كتغيير لحدود الملكية (53).

نفس الالتزام يقع على السلطات الإدارية، فيما يخص العقود من هذا النوع، و الواجبة الشهر، إذ يكتسي هذا المستخرج بالغ الأهمية، لأن تعيين الوحدات العقارية موضوع التصرفات الناقلة المثبتة أو المنشئة لحق عيني، يتم طبقا لمستخرج مسح الأراضي و إذا كان هناك تغيير للحدود، فطبقا لوثائق القياس⁽⁵⁴⁾ يتخذ المستخرج المذكور أنفا، عدة أشكال و أهمها المستخرج (ب ر 4 مكرر)⁽⁵⁵⁾ ذي اللون الوردي و الخاص بالمناطق المسوحة أما المستخرج (ب ر 4) من اللون الأبيض فهو يخص المناطق التي هي في طور المسح، كما يعتبر في الوقت نفسه مستخرج مسح الأراضي من خلال الجزء الأيمن، تتولى مصلحة مسح الأراضي ملؤه، و مستخرج عقد من خلال الجزء الأيسر الذي يتم ملؤه من طرف محرر العقد⁽⁵⁶⁾، كاتب الضبط أو السلطات الإدارية، إلا انه تم تغيير اسمه إلى المستخرج (CC4BIS)، و هي بمثابة مطبوعة تسلمها إدارة المالية لمصلحة مسح الأراضي.

يمكن لمعدي المحررات و الوثائق الحصول على هذا المستخرج بعد التقدم إلى مصلحة مسح الأراضي بطلب من خلال استمارة من نوع⁽⁵⁷⁾ (CC4) N°، و هي المصلحة الوحيدة التي يمكن لها إعداد هذا المستخرج بدقة، نظرا للضبط اليومي للوثائق المساحية، لأن المستخرج المسلم من طرف البلدية لا يتميز بالدقة اللازمة كون مراجعته تكون سنوية.

في غضون 15 يوما من إيداع الطلب، تكون مصلحة المسح ملزمة بإعداد المستخرج، إلا إذا أصر الطالب على أن يستغرق وقتا أطول و تقوم مصلحة المسح بتدوين كافة المعلومات الضرورية بالجزء الأيمن من المستخرج به 09 خانات، تخصص الأولى و الثانية و الثالثة لاسم مالك العقار، رقم حسابه و ترتيبه بالاستناد إلى سجل مسح الأراضي⁽⁵⁸⁾، أما الخانات الرابعة و الخامسة و السادسة و السابعة، مخصصة لوصف العقار، رقم القسم المساحي، رقم المخطط، اسم المكان المعلوم، و مساحة العقار بالاستناد إلى جدول الأقسام و المخطط، و يحتوي المستخرج من الجهة اليسرى منه على خانة مخصصة للإشهار، و أخرى تتعلق بإظهار طبيعة التصرف القانوني المحدث لتغيير في الحدود⁽⁵⁹⁾.

في جميع الأحوال، يجب أن لا يزيد هذا المستخرج عن 06 أشهر من يوم إبرام العقود و الشهادات، أو من يوم الطلب المقدم إلى العدالة، أما إذا تعلق الأمر بالمزاد،

فيكون حساب 06 أشهر من يوم إعداد دفتر الشروط (إذا ما تم عن طريق التراضي) و من يوم الإيداع إذا تم عن طريق القضاء، و ذلك تحت طائلة رفض الإيداع⁽⁶⁰⁾، بعد تسليم المستخرج إلى

معد الوثيقة موضوع التصرف القانوني، يعود من جديد إلى مصلحة المسح بشكل مطابق للوثائق المنجزة⁽⁶¹⁾.

و تجدر الإشارة إلى أنه يجب التمييز بين حالتين في ما يخص إرسال المستخرجات من المحافظ العقاري إلى مصلحة المسح.

أولا : إرسال مستخرج المسح مرفق بوثائق القياس:

و يكون ذلك إذا ورد التصرف القانوني على جزء من العقار، الأمر الذي سيؤدي حتما إلى تغيير الحدود الخاصة بالعقار، و عليه فكل تغيير لحدود الملكية في منطقة ممسوحة تتم معاينته بموجب محضر التحديد⁽⁶²⁾، و الذي يعد قبل تحرير الوثيقة القانونية المغيرة للحدود من أجل التحقيق و إعطاء الأرقام لقطع الملكية الجديدة ضمن الخطوات التالية:

- طلب مستخرج مسح الأراضي (ب ر 4 مكرر) من طرف معد الوثيقة و طلب مستخرج من مخطط المسح (CC15 ou CC16) بموجب استمارة (CC4) أو (CC7) لأن مستخرج المخطط المساحي ضروري جدا، طالما أن التصرف القانوني سوف يترتب عليه تغييرا في الحدود⁽⁶³⁾.

- إعداد مستخرج المسح في حدود 15 يوما من تاريخ تقديم الطلب، و إعداد مستخرج من المخطط المساحي خلال 08 أيام من تاريخ الطلب، و تسليمها إلى محرر العقد.

- اختيار المهندس الخبير العقاري من طرف معد الوثيقة القانونية و تسليمه مستخرج المسح و المخطط المساحي، بغية إعداد وثيقة القياس، بعد استدعاء الأطراف المعنية بالتغيرات الحاصلة في الحدود من أجل الإمضاء و المصادقة على الوثيقة، ثم يتم إرسال وثيقة القياس (CC2 ou CC2 BIS) مرفقة بالمستخرج المساحي إلى مصلحة مسح الأراضي.

ليقوم المهندس الخبير العقاري⁽⁶⁴⁾ بإعداد كشف بالمبالغ الواجبة الأداء من المالكين مقابل إعداد محضر تغيير الحدود.

- تقوم مصلحة المسح بمراقبة و فحص وثيقة القياس، إذا ما كانت قد حررت حسب الشكل المطلوب قانونا، و اشتغال الجزء الذي تم تعديله على العناصر الضرورية لنقل الحدود الجديدة على المخطط المساحي، و كذا دقة التحديد للمساحات⁽⁶⁵⁾.

قد يقترن - و بصفة استثنائية - التدقيق عن طريق معاينة ميدانية يتم استدعاء الأطراف، خلال 08 أيام على الأكثر من تاريخ إيداع وثيقة المسح، ثم يتم تدوين الملاحظات الناتجة عن التدقيق في تقرير ملحق، و إذا ثبت أن وثيقة القياس قد تمت بشكل صحيح، عندها تقوم مصلحة

المسح بترقيم العقارات الجديدة مع تدوينها على مستخرج المسح ضمن الخانة الثامنة و التاسعة المخصصة لذلك⁽⁶⁶⁾.

لتلها عملية إرسال وثيقة القياس و مستخرج المسح إلى معد الوثيقة موضوع التصرف القانوني من طرف مصلحة المسح الذي يتولى إعدادها استنادا إلى مستخرج المسح و وثيقة القياس، و بدون المعلومات الضرورية ضمن الجزء الأيسر من مستخرج المسح ليصبح مساويا و موافقا لمستخرج العقد، و يرسل الوثيقة إلى المحافظ العقاري بغرض إشهارها مرفوقة بوثيقة القياس و مستخرج المسح.

بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من أن البيانات المتعلقة بتعيين الأطراف و العقارات (كما سلف البيان) المقيدة في الوثيقة المودعة مطابقة للبيانات الواردة في مستخرج المسح و الذي يجب أن يتضمن البيانات المساحية و محتويات الوحدات العقارية، قبل و بعد تغيير الحدود و بالنظر إلى وثيقة القياس المرفقة، يقوم بعملية الإشهار مع الإشارة إليها ضمن الخانة المخصصة لذلك، في مستخرج المسح⁽⁶⁷⁾ يتم إرساله مرفقا بوثيقة القياس إلى مصلحة المسح ضمن جدول من النموذج (ب ر 11)، ابتداء من أول كل شهر حتى العاشر منه، كل ذلك من أجل تأمين المطابقة الكاملة لجميع الوثائق التي تحتفظ بها مصلحة المسح و تحيينها بتلك التي تحتفظ بها المحافظة العقارية⁽⁶⁸⁾ و كذا إرسال الوثيقة المشهرة إلى محررها.

لتتولى مصلحة المسح و اعتمادا على مستخرج المسح و وثيقة القياس، القيام بعملية نقل مسح الراضي⁽⁶⁹⁾، من خلال إعادة ضبط الوثائق المساحية، الذي يتم بمجرد الاطلاع على هذه الوثائق، عن طريق تغيير اسم المالك، أرقام القطع الخاصة بالملكية و رقم الحساب حتى تكون الوثائق المساحية ذات مصداقية، تمكنها من معاينة مختلف التغيرات التي

تمس العقارات المسوحة و مطابقتها عن طريق تعيينها و عكس الوضعية الحقيقية و الفعلية لها.

ثانيا: حالة إرسال مستخرج المسح غير مرفق بوثائق القياس⁽⁷⁰⁾:

إذا ورد التصرف القانوني على كامل العقار، و دون تغيير في الحدود من جراء تجزئته بسبب بيع أو هبة كامل العقار يجب إتباع الخطوات الآتية:

- يتقدم محرر الوثائق موضوع التصرف القانوني بطلب إلى مصلحة المسح من اجل الحصول على المستخرج⁽⁷¹⁾.

- تعد المصلحة المعروفة هذا المستخرج في غضون 15 يوما و تسلمه إلى معد الوثيقة.

- استنادا إلى المستخرج يقوم محرر⁽⁷²⁾ العقد بإعداد الوثيقة موضوع التصرف القانوني و بدون جميع البيانات الضرورية ضمن الجزء الأيسر من المستخرج مع ذكر مضمون التصرف القانوني بإيجاز، ثم يقوم بإرسال الوثيقة المتعلقة بالتصرف القانوني إلى المحافظ العقاري بغية إشهارها مرفقة بذلك المستخرج.

بعد التأكد من تطابق البيانات الواردة في الوثيقة المودعة بتلك المتضمنة في المستخرج، يقوم المحافظ العقاري بإشهار الوثيقة المودعة ويشير إلى ذلك ضمن إطار مخصص لذلك، مع ذكر تاريخ الإشهار وحجم ورقم الوثيقة المشهورة، ثم يقوم بإرسال تلك الوثيقة المشهورة إلى مصلحة مسح الأراضي ومحررها لمطابقة و تحيين الوثائق المشهورة⁽⁷³⁾، ضمن جدول من نوع (ب ر 11) ويتم ذلك أيضا ابتداء من أول كل شهر، إلى غاية العاشر منه، على أن تقوم مصلحة المسح بعملية نقل مسح الأراضي⁽⁷⁴⁾.

الفرع الثاني: إرسال جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة.

يتم إرسال الجداول الوصفية للتقسيم⁽⁷⁵⁾، مرفقة بالمخططات المطابقة، إذا ما كانت عملية تجزئة العقار أيضا دون تغيير في الحدود، مثلما هو الحال بالنسبة للمباني الخاضعة نظاما للملكية المشتركة، أي أنه إذا ما ورد تصرف قانوني على جزء فقط من العقار، يتعين تحديد هذا الجزء، الذي يتم طبقا لجدول وصفي للتقسيم، وجب إشهاره مسبقا لدى المحافظة العقارية، وذلك قبل إعداد الوثيقة موضوع التصرف القانوني.

فالجداول الوصفية للتقسيم عبارة عن وثيقة تبين التقسيم الذي ورد على العقار⁽⁷⁶⁾، عن طريق تعيين كل جزء وإعطائه رقما، و وصف وتحديد هوية كل جزء، من حيث طبيعة تخصيصه، فلكل جزء رقم متسلسل يسهل التعرف عليه من خلال رقمه و موقعه المحدد استنادا إلى المخطط المرفق بالوثيقة التي يجب إشهاره⁽⁷⁷⁾.

إن أهمية الجدول الوصفي للتقسيم، تكمن في سهولة التصرف في كل جزء من العقار على حدى، كونه معينا تعيينا نافيا للجهالة فقبل أي تصرف قانوني يرد على كل جزء من عقار يخضع لنظام الملكية المشتركة⁽⁷⁸⁾، يجب أولا إعداد جدول وصفي للتقسيم⁽⁷⁹⁾ «Etat descriptif de division» وإشهاره، لتلها بعد ذلك عملية إعداد الوثيقة موضوع التصرف القانوني، ثم يقوم المحافظ العقاري بإرسال نسخة منه مرفقة بالمخطط، إلى مصلحة مسح الأراضي ضمن جدول من نموذج (ب ر 11) حتى تكون هاته المصلحة مطلعة على عملية التجزئة التي آل إليها العقار، لتتخذ الإجراءات اللازمة لعملية التحيين هي الأخرى.

المطلب الثاني: تحيين الوضعية المادية للعقارات

تقوم مصلحة مسح الأراضي و ضمن جدول من النموذج (ب ر 13) بإحالة محاضر النموذج (ب ر 14) يحتوي على التعديلات الحاصلة في التقييمات المتعلقة بمجموع الملكية على إثر التغييرات التي تختص بإثباتها مصلحة المسح مرفقة بمستخرج مسح الأراضي المطابقة

ومحاضر النموذج (ب ر 15) بنسختين خاصة بالتغييرات المرتبطة بالبناءات، و الهدم الذي يتناول العقارات المقيدة في مجموع البطاقات العقارية⁽⁸⁰⁾، إلى المحافظ العقاري ابتداء من تاريخ 25 من كل شهر إلى غاية 30 منه.

الفرع الأول: إرسال محاضر النموذج (ب ر 14)

لقد أعطى المشرع الجزائري مصلحة مسح الأراضي ، من الصلاحيات ما يخول لها معاينة التغييرات من كل نوع و التي لا تتعلق بالوضعية القانونية للعقارات، من أجل ضبط الوثائق المساحية و تحيينها و مطابقتها مع تلك الموجودة بمصلحة الحفظ العقاري ، حيث أن هذه المعاينات في غالبيتها، تنصب على تغيير الحدود المتعلقة بالعقارات إما نتيجة لحوادث طبيعية خارجة عن إرادة الأطراف أي عدم وجود أي تصرف قانوني، و لهذا فإن عملية إثبات هذه التغييرات يكون تلقائيا من طرف مصالح المسح ، عن طريق ترقيم الوحدات العقارية التي حدث بها التغيير، و عليه وجب إعلام المحافظ العقاري بمضمون هذه التعديلات من خلال محاضر بنموذج (ب ر 14) (PR14) إن هذه التغييرات المدونة ضمن هذه المحاضر، تتصف بكونها تؤثر على التقييم المساحي الراجعة إلى :

- تغيير الحدود في ما بين الولايات.
- التغيير في القوام المادي للعقارات لأسباب طبيعية
- تجميع أجزاء الملكية.
- بعض التعديلات في الحدود نتيجة خطأ ارتكبه الإدارة.

ضمن مخطط منتظم يدعى مخطط الحفظ « Le croquis de conservation » بسلم مطابق للمخطط المساحي، يتضمن الوضعية القديمة للأجزاء المعدلة و كذا الوضعية الجديدة التي تم التعرف عليها بناء على المعاينات المنجزة، يتم تعديل المخطط المساحي بكل سهولة، يمكن للمحافظ العقاري الاطلاع عليه، فهو مرفق وجوبا بمحاضر (ب ر 14).

الفرع الثاني: إرسال محاضر النموذج (ب ر 15):

كل مالك أو حائز بصرف النظر عن طبيعة سند ملكيته أو حيازته، ينبغي عليه السماح بالدخول الحر لموظفي مصلحة مسح الأراضي، لأجل معاينة التغييرات التي تمس الوضعية للعقارات،

من أجل إعادة ضبط الوثائق المساحية و تحيينها، لاسيما تلك التي تتعلق بالبناءات و الهدم، المتناولة للعقارات المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية

ضمن محاضر (ب ر15) و التي يمكن حصرها فيما يلي:

- تعديل وضعية العقارات المبنية نتيجة إقامة بنايات جديدة أو هدم بعضها، كلها أو أي جزء منها داخل نفس العقار.

- تغيير أنماط المزروعات فيما يخص العقارات الفلاحية.

- تغييرات اتجاهات الطرقات (87) و أرقامها التي تظهر على المخطط المساحي.

يتم إبراز كل هذه التغييرات التي تمس العقارات ضمن المخطط المساحي « Le croquis de conservation » الذي يظهر بكل وضوح المناطق التي طالتها التغييرات، أما مستخرج العقد الخاص بالمناطق غير المسوحة و التي تم التطرق إليها آنفا، فإن محررو العقود يتولون إعداد الوثائق الخاصة بها لمعينة التغييرات و إرسالها إلى المحافظة العقارية لتحيين الوضعية الجديدة للعقارات.

خاتمة

إن المسح بوصفه عملية مادية و تقنية ، تهدف إلى تشخيص جميع الممتلكات العقارية ، استنادا إلى آليات و ميكانيزمات و إجراءات وضعها المشرع الجزائري ، عن طريق الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و مختلف الوثائق المساحية و بهذا الشكل فهي تضع موسوعة لا غنى عنها في كل ما يخص العقار ، و هي بذلك منوطة بمهام متنوعة ينبغي عليها تحقيقها.

إلا أن التأخيرات الكبيرة في عمليات مسح الأراضي، تسببت في شل العلاقة بين الآليتين - المحافظة العقارية و ادارة المسح - و بالتالي عدم تسوية أوضاع الملكية، إلى جانب التضارب الصارخ بين العديد من القوانين و التنظيمات المتعلقة بالعقار ، و تبقى عملية مواصلة إنشاء البنك العقاري متواصلة ، الذي يفترض فيه أنه يعكس الوضعية الفعلية و الحالية من الجانب المادي و القانوني.

إن تماطل المحافظة العقارية في متابعة أشغال المسح و تسليم الدفاتر العقارية للمالكين ، ناهيك عن تجاهل مخططات المسح لضبط الملكيات ، ألحق خسائر معتبرة من الجانب الزمني و المادي.

يبقى العقار اليوم حبيس نصوص تنظيمية كبيرة و معقدة في آن واحد و عدم انسجامها أحيانا مع الأنظمة العقارية السائدة، و العديد من التنظيمات و الهيئات التي تفرعت مع مرور الوقت ، و التي أثبتت عجزها بسبب تعدد صلاحياتها و إبهامها.

ليصبح العقار عائقا للتنمية الاقتصادية بسبب العجز الذي يشوب تسييره ، ناهيك عن شساعة التراب الوطني و الفشل في التحكم في المعاملات العقارية لذا بات من الضروري إعادة النظر من جديد في أنظمة التوثيق العقاري بما يحقق النجاعة المطلوبة و المرجوة في استحداث بنك معلوماتي عقاري حقيقي.

الهوامش:

- (1) المحافظ العقاري مخول بمقتضى أحكام القانون لمراقبة العقود من حيث الشكل و المضمون، أنظر في ذلك: أ. عمر بوحلاسة، **الموثق و التوثيق و المحيط المهني**، المرجع السابق، ص: 23 .
- (2) انظر المادة 22 من الأمر **74/75** المذكور أنفا.
- (3) لقد توسع دور المحافظ العقاري، حيث صار دوره يعلو دور الموثق مما يمكن أن يؤدي الى التنازع في الإختصاص، فبعض العقود التي يحررها الموثق يعتبرها صحيحة، يمكن للمحافظ العقاري أن يرفضها، أنظر في ذلك: أ. أحمد رحمانى، **الإطار التشريعي و التنظيمي المنظم للعقارو اشكالية تطهيره**، الملتقى الأول حول التوثيق، الغرفة الوطنية للموثقين ، 1993 ، ص: 04 .
- (4) أنظر: المادة: **62** من المرسوم **63/76** المذكور أنفا.
- (5) عبد الله بن سالم حموي، النظام القانوني للأموال الوطنية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2005، ص: 175 .
- (6) أنظر: أ. بشير العنروس، **الشهر العقاري في التشريع الجزائري**، المرجع السابق ، ص: 23 .
- (7) يطلق عليها المشرع الجزائري مصطلح " **الشرط الشخصي للأطراف**"، أنظر: المادة **65** من المرسوم: **63/76** ، المذكور أنفا.
- (8) هي نفس البيانات التي يتطلبها قانون السجل العيني المصري ، أنظر في ذلك: د. رمضان جمال كامل، **شرح قانون السجل العيني**، المرجع السابق، ص: 163 .
- (9) انظر: المادة **02** فقرة **3/2** من المرسوم **63/76** المذكور أنفا.
- (10) انظر: المادة **65** فقرة **02** من المرسوم **63/76** المذكور أنفا.
- (11) -عقد الليف هو من العقود التصريحية، وهو عقد يحرر أمام الموثق يثبت فيه تصريحات الأطراف و الشهود فقط، أنظر: المستشار عمر حمدي باشا، **حماية الملكية العقارية الخاصة** ، دار هومة، الجزائر، 2003، ص: 63 .
- (12) لقد وضع المشرع المصري نظاما قانونيا خاصا لدفاتر التصديق، أنظر في ذلك : د. عبد الفتاح مراد، **شرح تشريعات الشهر العقاري**، د.ب.ص، ص: 136 .
- (13) يطلق عليها المشرع التونسي مصطلح "**التعريف بالإمضاءات**"، راجع في ذلك: أ. محمود العنابي، **قانون التسجيل العقاري التونسي علما و عملا**، المرجع السابق ، ص: 99 .
- (14) انظر: المادة **1** من قرار وزير المالية المؤرخ في **1976/05/27**، المذكور أنفا.
- (15) أو ما يسمى بتأشير موقعة من قبل محرر العقد يشهد بهوية الأطراف، أنظر في ذلك: عبد الحفيظ بن عبيدة، **إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية**، المرجع السابق ، ص: 60.
- (16) لقد أعطي إجراء التعريف بالإمضاء في تونس للسلطات الأتية: رؤساء المحاكم الابتدائية ، حكام النواحي، الولاة و المعتمدون، رؤساء البلديات، مدير الملكية العقارية ، راجع في ذلك: أ. محمود العنابي، **قانون التسجيل العقاري التونسي علما و عملا**، المرجع السابق، ص: 100 .
- (17) انظر المادة **62** من المرسوم **63/76** المذكور أنفا.
- (18) انظر المادة **64** فقرة **06** من المرسوم **63/76** المذكور أنفا.
- (19) أنظر: أ. بختة موالك، المادة **324** مكرر من القانون المدني الجزائري و تطبيقها على البيع العقاري، المرجع السابق، ص: 851 .

- (20) انظر المادة 103 من المرسوم 63/76 المذكور أنفا.
- (21) -أنظر: أ. زاهية سي يوسف، نقل الملكية في بيوع العقارات ، المرجع السابق، ص: 139 .
- نظمت هوية الأطراف المادة:30 من قانون الحالة المدنية، المادة:28 من القانون المدني، المادة 18 من قانون التوثيق، المادة138 من قانون التسجيل و المادة 62 من قانون الشهر العقاري، راجع في ذلك: أ. عمر بوحلاسة، تقنيات تحرير العقد الرسمي، المرجع السابق، ص:36 .
- (22) أنظر:أ. بختة موالك، المادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري و تطبيقها على البيع العقاري، المرجع السابق، ص:852 .
- (23) أنظر: أ. عمر بوحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، المرجع السابق، ص:38 .
- (24) أنظر: لياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر، المرجع السابق، ص:106 .
- (25) انظر: المادة 88، 89 من القانون 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 ، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، المعدل و المتمم.
- (26) وهي من قبيل الشروط الواجب توفرها في العقد موضوع الشهر بالمحافظة العقارية ، أنظر: أ. عمر بوحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، المرجع السابق، ص:39
- (27) أنظر: أ. أحمد شلوش، علاقة الموثق بعملية مسح الأراضي، المرجع السابق، ص:23 .
- (28) أنظر: أ. أحمد شلوش، علاقة الموثق بعملية مسح الأراضي، المرجع نفسه، ص:23 .
- (29) تخطت ولاية عنابة عملية المسح فيها جميع البلديات الريفية و ثلث المساحة الحضرية ، أنظر: أ. نور الدين رجبمي، نظام السجل العيني بالمملكة العربية السعودية ، المرجع السابق، ص:25 .
- (30) انظر: المادة 114 من المرسوم 63/76 المذكور أنفا.
- (31) انظر: المادة 21 من المرسوم 63/76 المذكور أنفا.
- (32) انظر: المادة 27 من المرسوم 63/76 المذكور أنفا.
- (33) أنظر: المادة:04 من المرسوم:400/84 ، المؤرخ في:1984/12/24 ، المعدل و المتمم للمرسوم:63/76، ج.د. رقم:71 - انظر : القانون رقم09/84د، المذكور أنفا، ص:139 .
- (34) انظر: المادة 15 من المرسوم 63/76 المذكور أنفا.
- (35) أنظر: فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص:28 .
- (36) راجع: خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص:67 .
- (37) راجع: خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص:68.
- (38) فالملكية المشتركة هي وسط ما بين الملكية الفردية و الملكية على الشيوع، أنظر في ذلك:أ.دليلية زناكي، الملكية المشتركة في القانون و مشاكل التطبيق، الملتقى الوطني حول المنازعات العقارية، اتحاد الحقوقيين،2002، ص:97 .
- (39) راجع: المادة 749 من القانون المدني الجزائري.
- (40) أنظر:أ. سعداوي عبد الحميد، الجدول الوصفي للتقسيم و قانون الملكية المشتركة، المرجع السابق، ص:32 .
- (41) أنظر:أ.دليلية زناكي، الملكية المشتركة في القانون و مشاكل التطبيق، المرجع السابق، ص:100 .
- (42) أنظر:أ. سعداوي عبد الحميد، الجدول الوصفي للتقسيم و قانون الملكية المشتركة، المرجع السابق، ص:32
- (43) نظر:أ.دليلية زناكي، الملكية المشتركة في القانون و مشاكل التطبيق، المرجع السابق، ص:105 .
- (44) ويعني ذلك ضمان المسك المتطابق لمجموعة البطاقات العقارية و المسح، أنظر في ذلك: أ بشير العتروس، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص:24 .

- (45) أنظر:أ.أحمد رحمانى، الإطار التشريعي و التنظيمي المنظم للعقارو إشكالية تطهيره،المرجع السابق، ص: 19 .
- (46) يجري تبادل المعلومات طبقا للقواعد المحددة لتأمين المطابقة الكاملة للوثائق التي تحتفظ بها مصلحة المحافظة العقارية و مصلحة مسح الأراضي، راجع المادة 01 من القرار المؤرخ في:09/03/1978 المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي ، ج.ر،رقم: 11 .
- (47) راجع: المادة : 2 من القرار المؤرخ في 1978/03/09 السالف الذكر.
- (48) أنظر التعليمية رقم16 ، المرجع السابق، ص:27 .
- (49) لا يمكن شهر حق في حالة ما إذا كان ناقله لم يتم هو نفسه بشهر سنده، حسب مفهوم المادة:88 من المرسوم63/76 ، أنظر في ذلك:أ.بشير العتروس، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص:25 .
- (50) أنظر: فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص:51 ، راجع أيضا:منى تموح ، النظام القانوني للمحافظة العقارية، المرجع السابق، ص:79 .
- (51) أنظر: أ. عمر بوحلاسة، تقنيات تحرير العقد الرسمي، المرجع السابق، ص:36 .
- (52) انظر: المادة 73،74 من المرسوم 63/76 ، المذكور سابقا.
- (53) فالموثق مقيد بالتعيينات الموجودة بف الكشوف العقارية و لا يمكن الخروج عليها، أنظر في ذلك: أنظر: أ. عمر بوحلاسة، تقنيات تحرير العقد الرسمي، المرجع السابق، ص:36، 37.
- (54) La documentation cadastrale et les extraits cadastraux .bureau de la conservation cadastrale. Op.cit.p12.
- (55) راجع: المادة 77 من المرسوم 63/76، المذكور سابقا.
- (56) La documentation cadastrale et les extraits cadastraux .bureau de la conservation cadastrale. Op.cit.p42.
- (57) أنظر:أ. عمر بوحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، المرجع السابق ، ص:38 .
- (58) أنظر. أحمد شاوش، علاقة الموثق بعملية مسح الأراضي، المرجع السابق، ص:23 .
- (59) راجع: المادة 06 من القرار المؤرخ في:09/03/1978 المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي ، المرجع السابق.
- (60) راجع: المادة:07،08 من القرار المؤرخ في:09/03/1978 ،المذكور سابقا.
- (61) راجع: المادة:10 من القرار المؤرخ في:09/03/1978 ،المذكور سابقا.
- (62) راجع في ذلك: المواد 74، 78 ، 80 ، 100 من المرسوم 63/76 ، المذكور أنفا.
- (63) راجع: المواد 1 ،2 من القرار المؤرخ في:09/03/1978 ،المذكور سابقا.
- (64) أنظر: الملحق رقم:09.
- (65) أنظر: الملحق رقم:10.
- (66) أنظر: أ. أحمد شاوش، علاقة الموثق بعملية مسح الأراضي، المرجع السابق، ص:23 .
- (67) -أنظر: أ. أحمد شاوش، علاقة الموثق بعملية مسح الأراضي، المرجع السابق، ص:23 .
- (68) أنظر:أ. محمد معاصمي، يوم دراسي حول عملية المسح، مجلة الموثق، الغرفة الجهوية للموثقين لناحية الشرق، عدد خاص،2002، ص:22.
- (69) أنظر:أ. لخضر فكاري، عملية مسح الأراضي، المرجع نفسه، ص:23.
- (70) أنظر:أ. سعداوي عبد الحميد، الجدول الوصفي للتقسيم و قانون الملكية المشتركة،المرجع السابق، ص:32،33 .
- (71) أنظر:أ. سعداوي عبد الحميد، الجدول الوصفي للتقسيم و قانون الملكية المشتركة،المرجع السابق، ص:33 .

- (72) أنظر: أ. سعيد بختاوي ، الملكية المشتركة بين القانون و التطبيق، المرجع السابق، ص: 43 .
- (73) -انظر: المواد 66 ، 67 من المرسوم 63/76 ، المذكور سابقا.
- (74) راجع: المواد 02 ف2 ، 4و3 من القرار المؤرخ في: 1978/03/09 ، المذكور سابقا.
- (75) أنظر: فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص: 58 .
- (76) مثل الإنجراف ، الطمي و الزلازل.
- (77) أنظر: أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 97 .
- (78) لقد أورد المشرع اللبناني نصوصا قانونية خاصة بالأخطاء الواقعة في القيود ، سواء كانت راجعة لمسؤولية أمين السجل العقاري بصفته الشخصية، أو مسؤولية الدولة عن أخطائه، أنظر في ذلك: القاضي حمدان عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري ، المرجع السابق، ص: 265، 266 .
- 79) -La documentation cadastrale et les extraits cadastraux .bureau de la conservation cadastrale. Op.cit.p23. من القرار المؤرخ . راجع: المواد 03 ف3 ، من القرار المؤرخ في: 1978/03/09 المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي ، المذكور سابقا.
- 80) La documentation cadastrale et les extraits cadastraux .bureau de la conservation cadastrale. Op.cit.p24.-