

الهيئات المتدخلة في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة

Bodies Involved in the Process of Cleaning up Private Real Estate

مشطر ليلي

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، leila.mecheter@univ-jijel.dz

تاريخ النشر: 2022/06/20

تاريخ القبول: 2022/03/01

تاريخ الاستلام: 2022/01/30

ملخص:

وضع المشرع آليات مؤسسية هدفها تطهير الملكية العقارية الخاصة من خلال التكفل بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وإجراء التحقيق العقاري، تتمثل في كل من لجنة مسح الأراضي، مصالح إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية، والمحافظة العقارية، حيث يستهدف هذا البحث تسليط الضوء عليها وتحديد دورها في ذلك.

كلمات مفتاحية: لجنة مسح الأراضي، المحافظة العقارية، مسح الأراضي، الملكية العقارية، التطهير العقاري.

Abstract:

The legislator has put in place institutional mechanisms aimed at cleansing private real estate property. These mechanisms are represented by the Land Survey Committee, the State Property and Real Estate Administration Departments, and the Real Estate Governorate. This research aims to shed light on them and their role in doing so.

Keywords: Land Survey Commission; Real Estate Governorate; Land survey; Real estate property; Desinfection of property.

1. مقدمة:

العقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف¹، لذلك فهو يحتل مكانة بارزة سواء لدى الأفراد أو الدول، إذ يعد جزءاً أساسياً من ممتلكاتهم، ولقد أثارت الملكية العقارية في الجزائر العديد من الإشكالات والنزاعات منذ الإستقلال بالنظر إلى غياب منظومة عقارية واضحة أو خريطة محددة للملكيات العقارية العامة منها أو الخاصة.

لذلك ولتدارك النقائص ومحاولة معالجة الاختلالات سعت الجزائر، من خلال إصدار عديد النصوص القانونية التشريعية منها أو التنظيمية، إلى تأطير مسألة الملكية العقارية عن طريق تبني الآليات القانونية الكفيلة بتحقيق ذلك من بينها المسح العقاري أو مسح الأراضي العام، الذي يستدعي إحصاء كل العقارات الموجودة في الدولة مهما كانت طبيعتها القانونية، وهو ما يعد بالتالي جرداً مفصلاً للملكيات العقارية بغرض الإستجابة للمتطلبات والإحتياجات الفردية والجماعية في المجال العقاري، القانوني والجبايي لارتباطها ببعضها البعض. لكن ومع السلبات التي اقترنت بالتكريس الميداني للعملية، اعتمدت آلية أخرى جديدة تتمثل في إجراء معاينة لحق الملكية، وبناء عليها تسليم سندات ملكية عن طريق ما يسمى بالتحقيق العقاري بصدد العقارات غير المشمولة بالمسح العام، وبموازاة ذلك أنشأ المشرع أجهزة أو هيئات مانحة إياها صلاحيات متعددة تمكنها من وضع تلك الآليات القانونية موضع التنفيذ، ومنه التسريع في عمليات تطهير الملكية العقارية الخاصة من جهة، ومحاولة تحقيق تطهير تام وشامل لها، لما لذلك من آثار هامة في تثبيت واستقرار للملكيات وبذلك تحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية شاملة.

انطلاقاً من ذلك تبرز إشكالية الموضوع فيما يلي: ما هي أهم الهيئات الرسمية المتدخلة في تطهير الملكية العقارية الخاصة؟، وكيف يتجلى دورها في تحقيق ذلك؟

في إطار الإجابة على الإشكالية، تستهدف هذه الدراسة تسليط الضوء على أهم الأجهزة التي أنشأها المشرع وأوكل لها مهمة تطهير الملكية العقارية الخاصة، مع إبراز الدور الذي تؤديه في سبيل التطبيق الميداني لتلك المهمة، انطلاقاً من تحديد تركيبها البشرية وكذا الصلاحيات التي تتمتع بها في المجال، وكل ذلك طبقاً لخطوات المنهج الوصفي التحليلي، من خلال خطة مقسمة إلى جزئين وهما:

الجزء الأول: يتضمن الحديث عن لجنة مسح الأراضي.

والجزء الثاني: يتعلق بمصالح إدارة أملاك الدولة والمحافظة العقارية.

2. لجنة مسح الأراضي

استنادا إلى المرسوم رقم 76-62²، تم إنشاء هيئة بغرض وضع الحدود في كل بلد بمجرد افتتاح عمليات مسح الأراضي سميت بلجنة مسح الأراضي، مع تحديد الأعضاء المشكلين لها، بالإضافة إلى تبيان أهم المهام الموكلة لها في إطار تطهير الملكية العقارية.

1.2 تشكيلة لجنة مسح الأراضي

يتم الإعلان عن انطلاق عملية المسح في البلدية المعنية بذلك بموجب قرار صادر من الوالي بناء على طلب من المدير الولائي لمسح الأراضي³، حيث يتضمن خصوصا تحديد تاريخ لافتتاح العمليات المسحية، والتي تنطلق بعد مدة شهر على أقصى حد من تاريخ نشر القرار.

يتم نشر القرار المعني في الجريدة الرسمية، و في الجرائد اليومية، مع تبليغه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بتلك العمليات، في حين يعلم الجمهور بها من خلال الملصقات الإعلانية في مقر الدائرة والبلدية المعنية و البلديات المجاورة لها، في أجل (15) يوما قبل افتتاح العمليات⁴.

و تجدر الإشارة هنا إلى أنه و مع التطور التكنولوجي يمكن الإعتماد كذلك على الوسائط الإلكترونية لتحقيق عملية الإعلان، فالتأكيد على مبدأ إعلام الجمهور راجع إلى خطورة الآثار المترتبة عن العملية في حال غياب الملاك أو الحائزين للعقار الموجود في الأراضي المراد مسحها، وفي ذلك تجنب لقيام أية نزاعات بصدها فيما بعد.

ويعتبر قرار الوالي المختص إقليميا رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح، لذلك يسهر المدراء الولائيون للمسح تحت إشراف المدراء الجهويين للمسح على إعطاء أهمية خاصة لتطبيق القرار، و يعدون تقريرا يتضمن:

- التاريخ المقترح على الوالي لاتخاذ قرار افتتاح عمليات المسح.
- تاريخ اتخاذ القرار من الوالي.
- تاريخ تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- المراجع الخاصة بإشهار القرار في الجريدة الرسمية أو المدونات الإدارية الولائية والجرائد اليومية، وتاريخ إلصاق الإعلانات.
- الصعوبات التي تمت مواجهتها⁵.

وبناء على ذلك تنشأ لجنة مسح الأراضي متشكلة من أعضاء أساسيين وآخرين إضافيين، يعينون من قبل الوالي المختص إقليمياً، بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الدولة في الولاية.

1.1.2 الأعضاء الأساسيين في لجنة مسح الأراضي

تضم اللجنة 10 أعضاء دائمين فيها وهم كالاتي⁶:

- رئيس اللجنة: يكون قاضياً من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها، ويعين من قبل رئيس المجلس القضائي.
- نائب رئيس اللجنة: رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثل عنه.
- ممثل واحد عن كل من الصالح التالية: المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة، المصالح المحلية للأملاك الوطنية، وزارة الدفاع الوطني، المصلحة الولائية للتعمير.
- موثق: تعينه الهيئة ذات الصلاحية في منظمة الموثقين.
- مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المختصة بذلك.
- المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثل عنه⁷.

2.1.2 الأعضاء الإضافيين في لجنة مسح الأراضي

- تستكمل لجنة مسح الأراضي بأعضاء إضافيين بحسب العمليات المراد إنجازها، وذلك على النحو التالي⁸:
- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية: وذلك بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية⁹.
 - ممثل عن كل من المصالح المحلية للفلاحة و للري: بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية¹⁰.
- بمقارنة بسيطة بين كل من المرسوم رقم 76-62 والمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المعدل والمتمم له، فيما يتعلق بتشكيلة اللجنة يلاحظ ما يلي:
- العدد: تم التوسيع في عدد أعضاء اللجنة، بحيث أصبحت تضم أعضاء إضافيين علاوة على (10) أعضاء الدائمين فيها.

- صفة الأعضاء: تم التنوع في الفئات المشكلة للجنة بما يتناسب و المهمة الموكلة لها في إطار عملية المسح، و يتلاءم مع النظام الإقتصادي للدولة¹¹، و ذلك كالتالي:
- نيابة رئاسة اللجنة يتولاها رئيس المجاس الشعبي البلدي أو من ينوب عنه، باعتباره ممثلا عن السلطة الإدارية و الشعبية المنتخبة، و لكون عملية المسح تجري في إقليم البلدية التي يرأسها.
- ممثل إدارة أملاك الدولة: وذلك حتى لا يتم الإعتداء على أملاك الدولة، فيتولى الممثل بعضويته الدفاع عنها.
- ممثل مصلحة التعمير: بغرض الحفاظ على المخطط العمراني على مستوى البلدية وحماية مواردها الطبيعية.
- المحافظ العقاري: يتولى تسليم الدفتر العقاري بعد انتهاء عملية المسح و استنفاد كل الإجراءات اللازمة، بناء على الملف المقدم له من إدارة المسح.
- ممثل وزارة الدفاع الوطني: يتمثل في رئيس القطاع العسكري على مستوى الولاية أو ممثل عنه بغرض المحافظة على الممتلكات التابعة لقطاعه.
- مهندس خبير عقاري: لكون العملية المسحية ذات طابع فني تستلزم أهل الخبرة.
- ممثل مصالح إدارة الضرائب: يتولى تعيينه مدير الضرائب بالولاية، بالنظر إلى الدور الجنائي للعملية.
- المدير الولائي للمسح: كممثل محلي للوكالة الوطنية للمسح قبل حلها، والذي يقدم للجنة تقريرا تفصيليا عن المسح على مستوى البلدية¹².
- المحافظة على الصبغة القضائية للجنة نسبة إلى كون رئيسها قاضيا من المحكمة التي توجد البلدية المعنية في دائرة اختصاصها، بشرط أن يكون ذو خبرة في المجال العقاري بصفة عامة.
- إضافة إلى ما سبق، لم يمنح المشرع للمحافظة العقارية و مديريات المسح مكانا بارزا بالرغم من كونهما المعنيان مباشرة بالعملية، لذلك يرى البعض بإمكانية الإستغناء مثلا عن ممثل مصلحة التعمير والضرائب لفائدة عدد أكبر من ممثلي المحافظ العقاري و مديرية المسح¹³، وذلك بالنظر إلى كون المحافظ العقاري المختص إقليميا هو من يكلف بإعداد مخطط مسح الأراضي، ويرسم سورة شاملة عن كل العقارات الممسوحة في إقليم البلدية، ليودعها بعد ذلك لدور المحافظة العقارية التي تمسك سجلا عقاريا على أساس المسح التي تسلمتها بعد إعطاء كل عقار ممسوح رقما خاصا¹⁴.

2.2 مهام لجنة مسح الأراضي

لقد حدد المرسوم رقم 62-76، و معدل و متمم الصلاحيات الموكلة للجنة في إطار عملية مسح الأراضي، بحيث تجتمع وفقا للآليات المحددة لها في سبيل تجسيدها و تكريسها من الناحية العملية.

1.2.2 اجتماع لجنة مسح الأراضي

تتعقد اجتماعات لجنة مسح الأراضي على النحو التالي¹⁵:

- تجتمع اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبمناسبة الدعوة الصادرة عن رئيسها.
 - يحضر محضر مفصل عن المداولات.
 - يتم اتخاذ القرارات بأغلبية $\frac{2}{3}$ أصوات الأعضاء الحاضرين.
 - عند تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا.
 - تنفذ القرارات المتخذة من قبل اللجنة بموجب مقرر يصدره الوالي.
- الملاحظ هنا: أن رئيس اللجنة يتمتع بحرية اختيار طريقة استدعائه للأعضاء من أجل الاجتماع، باعتبار أن القانون لم يلزمه بآلية معينة، لذلك فقد يكون الاستدعاء وفقا للإجراءات الرسمية و مثاله عن طريق محضر قضائي، أو حتى بطرق غير رسمية كالإتصال الشخصي من الرئيس بكل عضو ودعوتهم للاجتماع، فالأصل في النهاية و العبرة بوصول المعلومة إلى الأطراف المعنيين بها.
- في حال عدم اكتمال النصاب المحدد قانونا لإمكانية اتخاذ القرارات، وجب على الرئيس الدعوة من جديد لاجتماع جديد، وذلك تفاديا لعدم تنفيذ قراراتها من طرف الوالي¹⁶.

2.2.2 صلاحيات لجنة مسح الأراضي

استنادا إلى المادة 9 من المرسوم رقم 62-67، تتمثل صلاحيات لجنة مسح الأراضي فيما يلي:

- جمع كل الوثائق والبيانات اللازمة: من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، ويتم ذلك عن طريق التحدي و إعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية و المنجزة من قبل المعهد الوطني للخرائط، فتنسق بناء عليها جميع الجهود لأجل جمع كل المخططات و التصاميم، وخاصة القديمة منها كمخططات الوحدات الإدارية القديمة، و مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية المصادق أو غير المصادق عليها¹⁷.

- التثبت والتأكد عند الإقتضاء من اتفاق الأطراف المعنيين حول حدود عقاراتهم.
- العمل على التوفيق بين الأشخاص كلما أمكن ذلك في حال اختلافهم وعدم اتفاقهم.
- الفصل في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي، بالإعتماد على جميع الوثائق العقارية وخصوصا سندات و شهادات الملكية المسلمة لأصحابها على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية. ولتحقيق ذلك يجب على المالكين أو الحائزين للحقوق العينية الحضور إلى عين المكان للإدلاء بملاحظاتهم عند الإقتضاء¹⁸.
- إيداع مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة به عند الإنتهاء من الأشغال التقنية طوال مدة شهر على الأقل بمقر البلدية، ويحق للمعنيين الإطلاع عليها، كما يمكنهم تقديم شكاويهم ضمن ذات الأجل إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفاهة إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس في الموعد المعلن عنه للجمهور¹⁹.
- يمكن أن يتم الإيداع عند الإنتهاء من الأشغال التقنية بقسم أو مجموعة أقسام عندما يتطلب القيام بعمليات المسح على تراب البلدية مدة تفوق السنة²⁰.
- فحص الشكاوي المقدمة خلال الأجل القانوني المحدد سابقا و إبداء رأيها بشأنها و محاولة التوفيق بين الخصوم، وفي حال الفشل في ذلك، يتم وضع حدود مؤقتة لتلك العقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الإعتبار مسألة الحيابة.
- وكنتيجة كذلك تعتبر الوثائق المساحية مطابقة لوضعية الملكيات ويتم العمل بها، باستثناء الأجزاء المتنازع فيها، التي يمنح بصدها المالكين أجل (3) أشهر من أجل الإتفاق على حدودهم، أو لرفع دعوى أمام القضاء المختص إقليميا، وعند انقضاء الأجل تصبح الحدود المؤقتة نهائية، ما عدا حالات الغلط المادي المعترف به وكذا حقوق المالك الحقيقي الذي يكشف عن نفسه ولا تكون لشكاواه أي أثر إلا بينه و بين جيرانه المباشرين²¹.
- من الناحية العملية يتولى أعوان إدارة المسح الإنتقال ميدانيا لكل عقار مشمول بعملية المسح في شكل فرق ومجموعات تضم تقنيين وأعوان محققين بغرض جمع المعلومات المتعلقة بمجموعة الملكيات والأعباء الواردة على العقار، هوية مالكة أو ملاكة، طبيعته القانونية، انطلاقا من الوثائق المسلمة لهم، وفي حال عدم اتفاق الملاك المجاورين على وضعية الحدود التي تفصلهم، وفي غياب

العناصر التقديرية في العقود أو شهادات الملكية أو الحيازة، يتولى مثبت الحدود إخطار لجنة المسح التي تتكفل بمصالحة الأطراف.

وعند انعدام المصالحة تؤكد الحدود الفعلية، غير أنه إذا كان المالك المجاور أو الغير يطالب بجزء كبير من العقار، فإن المساحة المطالب بها تحدد كمجموعة ملكية مفترضة لفائدة حائز العقار في انتظار فصل القضاء المختص في مدة 3 أشهر، و فيما عدا ذلك يصبح التثبت المؤقت نهائياً²². و بخصوص القضاء المختص: إذا تعلق الأمر بنزاع بين شخصين أو أكثر من أشخاص القانون الخاص كالأشخاص الطبيعيين، فالقضاء العقاري هو المختص، أما إذا تعلق الأمر بوجود أحد أطراف النزاع من أشخاص القانون العام فالقضاء الإداري هو صاحب الاختصاص النوعي²³.

3. مصالح إدارة أملاك الدولة و المحافظة العقارية

يعتبر المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة و المحافظة العقارية من أهم الهيئات المتدخلة في تطهير وإثبات الملكية العقارية الخاصة، فمهامهم تتجسد خاصة في مرحلة التطبيق الميداني لإعداد المسح العام للأراضي المتمثل في تحديد العقارات ومالكها من خلال عمليتي تحديد حدود العقارات، والتحقيق العقاري.

1.3.3 مصالح إدارة أملاك الدولة

إن مهام إعداد مسح الأراضي العام و المحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية طبقاً لنص المادة 5 من الأمر رقم 75-74²⁴، لكن ومع التأخر الذي شهدته العملية تم تحويل بعض هذه الصلاحيات إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234²⁵، والتي بدورها تم تحويل صلاحياتها و إلحاقها بوزارة المالية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 21-251، حيث تنص المادة 2 منه على أنه: « ينتج عن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحويل مجموع أملاكها و حقوقها و واجباتها و مستخدميها إلى وزارة المالية ».

1.1.3 التنظيم الداخلي للمديرية العامة للأملاك الوطنية

إن ميدان الأملاك الوطنية والشؤون العقارية هو من ضمن الصلاحيات التي يمارسها وزير المالية²⁶، و في إطار ذلك تسند له مهمة إعداد سجل مسح الأراضي العام و حفظه، و مسك السجل العقاري و ضبطه باستمرار، بالإضافة إلى تنفيذ، فيما يخصه، التدابير و الأعمال المتعلقة بنظام الملكية

العقارية و نقلها و إصلاحها²⁷، ومنه فإن مصالح إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية هي من الهياكل المكونة لوزارة المالية، التابعة تحديدا للمديرية العامة للأملاك الوطنية²⁸.

فطبقا للمرسوم التنفيذي رقم 95-55، تعد كلا من المديرية الفرعية للحفظ العقاري و سجل مسح الأراضي و المديرية الفرعية لإجراء الخبرات و العمليات العقارية تابعة لمديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية، و هي بدورها مديرية من المديريات المكونة للمديرية العامة للأملاك الوطنية.

و بصدر المرسوم التنفيذي رقم 07-364، أصبحت المديرية العامة للأملاك الوطنية تضم 4 مديريات فرعية، منها مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي و التي كلفت بتنفيذ النشاطات المتعلقة بمسح الأراضي العام و السجل العقاري و الإشهار العقاري، و كذا السهر على تنظيم و تنسيق و معالجة القضايا التنازعية المتعلقة بالأملاك الوطنية، و تتكون من 3 مديريات فرعية²⁹، قبل أن تتم إعادة هيكلتها بحيث تكلف خصوصا بما يلي:

- إعداد و اقتراح مشاريع النصوص القانونية المتعلقة بأملاك الدولة و مسح الأراضي و الحفظ العقاري و السهر على حسن تطبيقها.

- إنجاز العمليات التقنية و مباشرة الأنشطة الرامية لإنجاز مسح الأراضي العام، و تأسيس السجل العقاري و حفظ الوثائق المسحية و العقارية.

- وضع سياسة إدارة الأملاك الوطنية في مجال رقمنة أنشطة أملاك الدولة و مسح الأراضي و الحفظ العقاري، و السهر على تنفيذها بالتنسيق مع القطاعات المعنية.

و لتجسيد ذلك تتكون المديرية من قسمين و هما:

أ. قسم أملاك الدولة: يتكون من مديريتين.

ب. قسم مسح الأراضي و الحفظ العقاري: يتولى على الخصوص القيام بما يلي:

- وضع الإستراتيجية في مجال الإنتاج و تجديد و تصحيح مسح الأراضي.

- إنجاز العمليات التقنية الرامية لإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على مستوى التراب الوطني.

- تنفيذ الأنشطة المتعلقة بالشهر العقاري.

و على المستوى الهيكلي يتكون هذا القسم من مديريتين:

- ب. 1. مديرية عمليات مسح الأراضي: تتكون من 4 مديريات فرعية:
- المديرية الفرعية لأنشطة مسح الأراضي والعلاقات مع الشركاء، تكلف ب:
 - تنفيذ استراتيجية إعداد مسح الأراضي العام و تجديده و تصحيحه.
 - وضع حيز التنفيذ الأدوات التقنية المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام و تجديده.
 - متابعة عمليات التحيين المنتظم للوثائق المسحية.
 - جمع و تحليل و نشر المعلومات التقنية الضرورية لأنشطة مسح الأراضي و تجديده.
 - تطوير الشراكة المهنية البينية.
- المديرية الفرعية للتخطيط و متابعة أشغال مسح الأراضي: تكلف ب:
- ضمان تخطيط و متابعة و تقييم عمليات إنشاء مسح الأراضي العام قبل الإيداع و الوضع حيز الخدمة على مستوى السجل العقاري.
 - إعداد البرامج السنوية و المتعددة السنوات لأشغال و نشاطات إنشاء مسح الأراضي العام و صيانتها.
 - إنتاج و تحليل و إيصال المعلومات و الدراسات و البيانات المتعلقة بالمعلومة المسحية طبقا للإجراءات المعمول بها.
- المديرية الفرعية لتثمين معلومة مسح الأراضي و الضبط: تتولى القيام بما يأتي:
- إعداد المراجع والكتل المعلوماتية لمعلومة مسح الأراضي.
 - السهر على تطبيق المعايير و ضمان تناسق المعلومة المسحية البيانية و المكتوبة.
 - توفير الوثائق التقنية المرتبطة بالمعلومة الجغرافية.
 - تحديد كفاءات اقتناء و تسيير و استغلال المعلومات الجغرافية و المسحية.
 - إنشاء وتطوير منهجية وأدوات علوم الأرض في المجال الطبوغرافي و الخرائط وجمع المعلومات المسحية والطبوغرافية.
 - جمع وحفظ صور الساتل والمخططات الطبوغرافية، على أوسع نطاق، المعدة من قبل الهيئات العمومية.
 - السهر على مطابقة منتوج مسح الأراضي.
- المديرية الفرعية لتحيين مسح الأراضي، من مهامها:

- التنسيق مع المحافظات العقارية من أجل السهر على تحيين وثائق مسح الأراضي بعد إيداعها وترقيمها في السجل العقاري.
 - المشاركة في تشكيل الوثائق المسحية الخاصة بالأَمْلاك العقارية التي تم جردها في الجدول العام للأَمْلاك العمومية.
 - ضمان تنفيذ إجراءات صيانة وتجديد الوثائق المسحية.
 - ب. 2 مديرية المحافظة العقارية: تتكون من (3) مديريات فرعية تتوزع على النحو التالي:
 - المديرية الفرعية للشهر العقاري: تتمثل صلاحياتها فيما يلي:
 - السهر على تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالشهر العقاري.
 - توحيد طرق تنفيذ عمليات الشهر العقاري على مستوى المصالح الخارجية.
 - تأطير عملية تنفيذ المعاينات المرتبطة بحق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.
 - المديرية الفرعية للترقيمات العقارية: تتولى:
 - السهر على تنفيذ برامج الأشغال التي تساهم في تأسيس السجل العقاري و تحيينه.
 - متابعة تطور عمليات ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.
 - جمع و تحليل و نشر المعلومات المتعلقة بعمليات ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.
 - المديرية الفرعية لمتابعة خدمات المحافظات العقارية: و تكلف ب:
 - تأطير و متابعة تنفيذ خدمات المحافظات العقارية اتجاه المستعملين و كذلك شركاء المحافظة العقارية.
 - السهر على تحسين ظروف تنفيذ خدمات المحافظات العقارية.
- إضافة إلى الهياكل السابقة تضم لمديرية العامة للأَمْلاك الوطنية 4 مديريات من بينها:
- مديرية التقنين والمنازعات: من أهم مهامها المتابعة القضائية لقضايا المنازعات المتعلقة بأَمْلاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري، والقيام بتصفية الملفات السابقة للمنازعات، ومديرية أنظمة المعلومات والإتصال التي تكلف خاصة بوضع سياسة المديرية العامة في مجال رقمنة أنشطة أَمْلاك

الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وتنفيذها، كما لها كذلك مفتشية لمصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري³⁰.

2.1.3 صلاحيات المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري

يمارس المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري أو كما يسمون بالمحققين العقاريين مهامهم من الناحية العملية في إطار فرق المسح، هذه الأخيرة تتشكل من رئيس فرقة المسح، عونين تقنيين، محققين عقاريين، ممثل البلدية³¹، ومنه فالمحققون العقاريون يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح و يتولون القيام بما يلي:

- السهر على دراسة وفحص السندات والعقود المسلمة لهم.
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.
- جلب وجمع كل الآراء والملاحظات والمعلومات التي قد تفيد عملية التحقيق العقاري، وذلك لتقدير وقائع الحياة المثارة، والكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات محل التحقيق.
- مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا، مع تلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة، والوثائق الأخرى التي تم تجميعها أثناء الأشغال التحضيرية، ليتم بعد ذلك إعداد بطاقة التحقيق العقاري.
- القيام بالتحريات اللازمة، حتى في حال تقديم السندات اللازمة، لذلك يجب أن يتم فحص هذه الأخيرة فحصا دقيقا للتأكد من قانونيتها لإثبات حق الملكية، فإن تحقق ذلك، يكون العقار المعني محل ترقيم نهائي عند الإجراء الأول في السجل العقاري.
- أما إذا أدى تقديم الوثائق إلى بعض الوضعيات المشبوهة بالغموض، فهنا يتطلب الأمر مزيدا من التحري والبحث و التقصي.
- في حال غياب أية سندات أو وثائق يكون دور المحققين مضاعفا، من خلال بذل جهد إضافي في التحري من أجل جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحياة المثارة، فيتأكدون من ممارسة الشخص المعني لتلك الحياة طبقا لما ينص عليه القانون³².

2.3 المحافظة العقارية

تعرف المحافظة العقارية بكونها هيئة إدارية خاضعة لوزارة المالية، يسيروها موظف، يسند لها شهر التصرفات العقارية و وثائق المسح العقاري لإنشاء السجل العقاري³³، فقد استحدثت المحافظة العقارية بموجب الأمر رقم 74-75، حيث تضمنت المادة 20 منه ما يلي:

« تحدث محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر.»

وتطبيقاً لذلك استحدثت لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية، يسيروها محافظ عقاري³⁴، لتصبح بعد ذلك المحافظة العقارية هيئة إدارية عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، تتبع المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، التي توضع تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية مركزياً التابعة لوزارة المالية³⁵.

1.2.3 الهياكل الداخلية للمحافظة العقارية

تتضمن المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري مديريات للحفظ العقاري على مستوى الولاية، بحيث ينسق أعمالها في مستوى الناحية مفتش جهوي للأملاك الدولة و الحفظ العقاري، أما على مستوى البلدية فهناك إدارة للحفظ العقاري، وتضم مديرية الحفظ العقاري في الولاية (3) مصالح، يمكن أن تتكون كل مصلحة من مكتبين إلى 3 مكاتب حسب أهمية المهام الموكلة لها³⁶.

أما فيما يتعلق بالتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والتنظيم الداخلي للحفظ العقاري وذلك في شكل أقسام، بالإضافة إلى تحديد شروط سيرها فيخضع لقرار مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية³⁷، ويكون المحافظ العقاري هو المسؤول الأول في المحافظة العقارية يتولى مهمة تسييرها، لذلك لا بد أن تتوفر فيه جملة من الشروط القانونية ليكون مؤهلاً للمنصب، بالنظر إلى طبيعة المهام الموكلة إليه من جهة، ولتصنيف المنصب ضمن المناصب العليا للمصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري³⁸.

لممارسة سلطة الوصاية من قبل المديرية العامة للأموال الوطنية على المحافظة العقارية بكافة تنظيماتها الداخلية و بشكل محكم، وضعت وزارة المالية عدة ميكانيزمات تساعد في مجال الرقابة من بينها طريقة التفتيشات الفجائية للمحافظات التي يكلف بها كل من مديرية الحفظ العقاري على المستوى الولائي و المفتشية الجهوية لأموال الدولة و الحفظ العقاري.

2.2.3 مهام المحافظة العقارية

تتجلى المهام الموكلة للمحافظة العقارية في إطار تطهير الملكية العقارية الخاصة من خلال شقين: الأول يتعلق بالدور الذي يؤديه المحافظ العقاري، أما الثاني فيتمثل في الصلاحيات التي تضطلع بها مديريات الحفظ العقاري بمختلف مصالحها في إطار العمليات المعنية.

1.2.2.3 صلاحيات المحافظ العقاري

المحافظ العقاري موظف عام يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية، و يخضع في علاقاته التنظيمية لقانون الوظيفة العمومية، حيث يعين بقرار من وزير المالية من أجل إدارة و تسيير شؤون المحافظة العقارية.

يضطلع المحافظ العقاري بمهام عدة تلخص أهمها فيما يلي:

- إعداد و مسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
- فحص العقود و مختلف الوثائق الخاضعة للشهر.
- المحافظة على العقود و المخططات و جميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية و التكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار، و جميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.
- ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري مباشرة بعد استلام وثائق مسح الأراضي، فإذا تبين له عدم مطابقتها مع البطاقات العقارية المشهرة على مستوى مصلحته، يقوم بإبلاغ مصالح المسح قصد اتخاذ إجراءات التسوية في أقرب الآجال.
- إعداد الدفاتر العقارية وتسليمها لأصحابها عند الإنهاء من عمليات المسح³⁹.
- في حال نشوء نزاعات تبعا لعملية مسح عقاري كوجود أخطاء في القياس وحساب المساحات ولجأ الطرف المتضرر إلى المحافظة العقارية فعلى المحافظ العقاري أن يرسل كتابيا مديرية مسح الأراضي خلال (3) أيام الموالية لتاريخ وصول عريضة المعني، وعلى المديرية أن تقوم بالتحقيق و التصحيح

خلال (15) يوما من تاريخ اتصال المعني بالمحافظة العقارية، وفي حال التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الوثائق الجديدة قبل انقضاء مهلة (15) يوما، ليتولى بعدها المحافظ العقاري في غضون 48 ساعة بالتصحيح اللازم على أساس الأوراق الجديدة المصححة و المودعة لديه⁴⁰.

- تنفيذ مقرر التقييم العقاري المرسل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري بشأن إجراء لمعينة حق الملكية العقارية.

- القيام بشهر الحقوق المعينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري.

- يعد سندات الملكية ويرسله إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي بغرض تسليمه إلى المعني⁴¹.

2.2.2.3 صلاحيات المحافظة العقارية

تتولى المحافظة العقارية مهمة حماية الملكية العقارية وتحقيق الإئتمان العقاري، ويبرز ذلك من خلال اضطلاعها بأهم الصلاحيات التالية:

- مسك السجل العقاري⁴²: حيث يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة بطاقات عقارية.

- تسليم الدفتر العقاري والتأشير عليه: فبعد إتمام القيد الأول على إثر الإنتهاء من عملية المسح العقاري، يتسلم الملاك ما يسمى بالدفتر العقاري، والذي يتضمن كل المعلومات المتعلقة بالعقار بما فيه من حقوق وما تثقله من أعباء⁴³.

- حفظ العقود و المخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالشهر العقاري.

- تبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن محفوظاتها.

- تحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري.

- وفي إطار إجراء لمعينة حق ملكية عقارية و تسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري⁴⁴، توجه طلبات فتح هذا التحقيق إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، وإذا تعلق الأمر بتحقيق عقاري جماعي فإن القرار يتخذه الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بعد أخذ رأي مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية.

- يجوز لكل شخص يحوز سندا أو لديه معلومات حول العقارات محل التحقيق التقرب من المحقق العقاري مع جمع كل الوثائق الواجب تقديمها أثناء التحقيق إن لزم الأمر.

- يتولى إجراء التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، حيث يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير.
- يحدد المحقق جلسة صلح، فإذا اتفق الأطراف، يحرر محضرا بذلك.
- يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري، وإذا لم يفض إلى نتيجة يعد مسؤول الحفظ العقاري مقررًا مسببا يتضمن رفض التقييم العقاري⁴⁵.

4. خاتمة:

إن تطهير الملكية العقارية بصفة عامة، سواء من خلال اعتماد آلية المسح العام للأراضي أو بإجراء لمعانة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق ما يسمى بالتحقيق العقاري، تعتبر عملية فنية تقنية قانونية تستلزم في طياتها المرور بعدة مراحل و استيفاء جملة من الشروط واحترام كافة الإجراءات المحددة قانونا، لتحقيق هدف أسمى ألا وهو تثبيت الملكيات العقارية الخاصة وتحديد أصحابها، ومحاولة حل الإشكالات و فض النزاعات المرتبطة بها، ونظرا لدقة و حساسية هذه العملية أوكّلها المشرع لهيئات أنشأت خصيصا لذلك، من أهمها لجنة مسح الأراضي، مصالح إدارة أملاك الدولة و المحافظات العقارية التابعة وصائيا للمديرية العامة للأملاك الوطنية.

من خلال دراسة دور هذه الهيئات في إطار تطهير الملكية العقارية الخاصة تستخلص أهم النقاط التالية:

- معظم المهام الموكلة إلى لجنة مسح الأراضي ذات صيغة قضائية، بحيث تتمحور أساسا حول محاولة التوفيق و الصلح بين الأطراف المعنية، و ما ترجيح صوت الرئيس، و هو قاض، في حال تعادل الأصوات، إلا دليلا على ذلك.
- تكون قرارات و عمل اللجنة خاضعا لمصادقة الوالي المختص، بحيث لا تكتسي تلك القرارات الصيغة التنفيذية إلا بموجب مقرر صادر عنه.
- في حال نشوء نزاع على إثر عملية مسح عقاري، يمكن للطرف المعني اللجوء إلى المحافظة العقارية، التي ترأسل مديرية مسح الأراضي للتدخل و إجراء التحقيقات اللازمة.
- لم ينص القانون على إمكانية الطعن في قرارات اللجنة قبل اللجوء إلى القضاء.

- وجود تكامل و ترابط بين المهام الموكلة للمديرية العامة للأمولاك الوطنية و مهام المحافظة العقارية بمختلف مصالحها الفرعية في إطار عمليات تطهير الملكية العقارية.
- استعادة السلطات المركزية لدورها المحوري بخصوص إعداد مسح الأراضي الهام، نظرا لحل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و تحويل جميع صلاحياتها إلى وزارة المالية و تحديد المديرية العامة للأمولاك الوطنية.

انطلاقا مما سبق يمكن تقديم أهم الاقتراحات التالية:

- منح الفعالية اللازمة للجنة مسح الأراضي باعتبارها من أهم الهيئات المتدخلة في عملية المسح العقاري على المستوى المحلي، خاصة بعد حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و يتم ذلك من خلال: إدراج بعض الفئات التي يتطلب وجودها كأعضاء في لجنة مسح الأراضي كما هو الحال بالنسبة لممثل عن الأملاك الوقفية، و تبني شرط الإختصاص في المجال العقاري بشكل صريح بالنسبة لأعضاء اللجنة بما في ذلك الرئيس أي القاضي باعتبار أن المسح عملية فنية تقنية تستدعي التخصص في المجال.
- التعزيز من مهام اللجنة ليكون لها دورا بارزا في أشغال المسح، و عدم الإكتفاء فقط و في غالب الأحيان بفض النزاعات و محاولة التوفيق بين الأطراف المعنية.
- النص على آليات قانونية واضحة، تحدد مجال تدخل كل هيئة من الهيئات ذات الصلاحية في تكريس عملية تطهير الملكية العقارية من جهة، و توضيح كفاءات التعاون و تنسيق العمل فيما بينها، بما يكفل تحقيق النتائج المرجوة من الناحية العملية.

5. الهوامش:

- ¹ المادة 683 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، معدل و متمم.
- ² مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة في 13 أبريل 1976، معدل و متمم.
- ³ عويديدي صلاح الدين، 2018-2019، النظام القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مذكرة مكملة مقدمة لنيل شهادة الماستر، المسيلة، ص58.
- ⁴ المادتان 2 و 3 من المرسوم رقم 76-62، معدل و متمم، ص496.

⁵ سماعيني هاجر، 2019-2020، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص علوم قانونية، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة جيلالي ليابس، سيدي بلعباس، ص38.

⁶ وذلك وفقا للفقرة 2 من المادة 7 من المرسوم رقم 76-62، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 7 أفريل 1992، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة في 8 أفريل 1992، ص773.

⁷ تجدر الإشارة هنا إلى أنه قد تم حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، الجريدة الرسمية، العدد 54، الصادرة في 20 ديسمبر 1989، معدل و متمم، وتم تحويل أملاكها و كافة حقوقها و التزاماتها وكذا مستخدميها إلى وزارة المالية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 21-251 مؤرخ في 6 يونيو 2021، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادر في 15 يونيو 2021، ص4.

⁸ المادة 7/3 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 92-134، ص773.

⁹ المناطق المحمية هي مناطق جغرافية محددة المساحة، تنشأ من خلال عزلها، بحيث تحتوي على مياه، نباتات، حيوانات أو مناطق أثرية، تتلقى الحماية نظرا لقيمتها الطبيعية أو البيئية أو الثقافية، و ذلك بموجب نصوص قانونية حفاظا عليها، كما تكون تحت إشراف الحكومة (أنظر بوخميس خولة و بوداور عبير، 2019-2020، قواعد التعمير الخاصة بالمناطق المحمية في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام، قسم العلوم القانونية و الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، ص2).

¹⁰ المناطق الحضرية: هي نمط عمراني يخضع لأساليب التخطيط الحضري، و هي كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة (أنظر علام زيد المال نجوى، ديسمبر 2017، المدن الجديدة في الجزائر: الواقع و الآفاق، مجلة متون، المجلد 10، العدد 05، ص152).

¹¹ حيث تم الإستغناء عن فئة الفلاحين التي كانت تمثل أكبر نسبة من تشكيلة اللجنة، و التي كانت متوافقة مع النظام الاشتراكي المتبع آنذاك ومثاله ثلاثة أعضاء من الإتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين تعينهم هذه المنظمة ويمثلون القطاع الخاص والقطاع المسير ذاتيا والصندوق الوطني للدورة الزراعية (أنظر المادة 7 من المرسوم رقم 67-62، معدل و متمم، ص497)، مع تعويضهم بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة، و ممثل عن المصالح المحلية للري كأعضاء إضافيين.

¹² عمار بوضياف، جوان 2010، المسح العقاري و إشكالاته القانونية، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، المجلد 3، العدد 01، ص49.

¹³ سماعيني هاجر، المرجع السابق، ص39.

- ¹⁴ حامدي أمين، 2015-2016، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص24-25.
- ¹⁵ المادة 8 من المرسوم رقم 62-76، معدل و متمم، ص497.
- ¹⁶ رحايمية عماد الدين، 15 مارس 2014، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص199.
- ¹⁷ شربالي مواز، دون ذكر السنة، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، ص89.
- ¹⁸ المادة 10 من المرسوم رقم 62-76، معدل و متمم، ص497.
- ¹⁹ المادة 11/ف1 و 2 من المرسوم رقم 62-76، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134، ص774.
- ²⁰ المادة 11/ف3 من المرسوم رقم 62-76، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134، ص774.
- ²¹ المادتان 13 و 14 من المرسوم رقم 62-76، معدل و متمم، ص497.
- ²² التعليم رقم 16، المؤرخة في 25 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، متوفرة على الموقع:
<https://ia801406.us.archive.org/23/01/2022%20à%2015%3A00h>
- ²³ رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص200.
- ²⁴ أمر رقم 74-75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975، ص1206.
- ²⁵ حيث تنص المادة 31 منه على ما يلي: «... انتهاء الصلاحيات التي تمارسها إدارة شؤون أملاك الدولة و الأملاك العقارية في المجالات التابعة لمهام الوكالة و أهدافها...»
- ²⁶ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 95-54 مؤرخ في 15 فيفري 1995، يتضمن تحديد صلاحيات وزير المالية، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة في 19 مارس 1995، ص8.
- ²⁷ المادة 5/ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 95-54، ص8-9.
- ²⁸ وذلك حسب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 95-55 مؤرخ في 15 فيفري 1995، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة في 19 مارس 1995، (ملغى)، ص15.

²⁹ وهي المديرية الفرعية للإشهار العقاري، المديرية الفرعية لمسح الأراضي والتوثيق العقاري، المديرية الفرعية للمنازعات العقارية ومسح الأراضي (أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 07-364 مؤرخ في 28 نوفمبر 2007، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 75، الصادرة في 2 ديسمبر 2007، (ملغى)، ص 27-28.

³⁰ المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 21-252، مؤرخ في 6 يونيو 2021، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة في 15 يونيو 2021، ص 34-39.

³¹ بودقردام سامية و إلغات ربيعة، جويلية 2021، المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة إيليزا للبحوث و الدراسات، المجلد 06، العدد خاص، ص 263.

³² تجدر الإشارة إلى أن التحقيق العقاري الذي يقوم به الأعوان المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة يندرج في إطار إعداد مسح الأراضي لعام، و يهدف إلى ترسيم عدة نقاط أساسية كعدم إدراج أي ملك للدولة أو البلدية ضمن الملك الخاص، إبراز و تعريف ذوي الحقوق سواء كانوا مالكيين أو حائزين، أشخاصا طبيعيين أو معنويين، ليتم جمع كل المعلومات ووضعها في بطاقة تسمى بطاقة التحقيق العقاري (أنظر بوزيتون عبد الغني، 2009-2010، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، تخصص القانون العقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، ص 39-40).

³³ سماعيني هاجر، المرجع السابق، ص 106.

³⁴ المادة 1 من المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة في 13 أبريل 1976، ص 498.

³⁵ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-98 مؤرخ في 4 أبريل 2015، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-65، الجريدة الرسمية، العدد 18، الصادرة في 8 أبريل 2015، ص 17.

³⁶ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-98، ص 18.

³⁷ المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15-98، ص 18.

³⁸ قويدري عبد الجليل و ولد الحاج محمد، 2012-2013، دور المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أدرار، ص 47.

³⁹ عثمانى محمد و سعيدي عبد الكريم، 2013-2014، المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أدرار، ص 19-21.

⁴⁰ تازير آمنة، جوان 2021، النظام القانوني لعملية المسح العام للأراضي و دورها في إعداد الدفتر العقاري و حماية الملكية العقارية، مجلة القانون العقاري و البيئة، المجلد 09، العدد 02، ص 370-371.

⁴¹ المادتان 15 و 16 من القانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة في 28 فيفري 2007، ص 13.

⁴² من بين التعريفات التي قدمت بشأنه، يقصد بالسجل العقاري مجمل الوثائق التي تبين فيها أوصاف كل عقار، و تعيين حالته القانونية، و تذكر فيها حقوقه و أعباءه و التعديلات الطارئة عليه (أنظر سماعيني هاجر، المرجع السابق، ص 118).

⁴³ المرجع نفسه، ص 118-119.

⁴⁴ يقصد بالتحقيق العقاري هنا إجراء معينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75، مهما كانت طبيعته القانونية، كما يشمل العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1 مارس 1961 و لم تعد تعكس وضعيتها الحالية (أنظر المادة 2 من القانون رقم 02-07، ص 11).

⁴⁵ قانون رقم 02-07، ص 11-13.