

طبيعة وثائق مسح الأراضي في القانون الجزائري Nature of land survey documents in Algerian law

تاريخ القبول: 2021/12/26

تاريخ الإرسال: 2021/02/01

الحقوق وحفظها وتداولها. ويبدو أن لطبيعة وثائق المسح أثر هام في ذلك، لكن طبيعة هذا الأثر التي يستمد منها من طبيعة وثائق المسح في حد ذاتها، تتجاذبها مواقف المشرع، وما ينبغي أن تكون عليه حسب ما يراه الفقه القانوني.

الكلمات المفتاحية: السّجل العقاري؛ وثائق مسح الأراضي؛ طبيعة الوثائق؛ أحكام قانونية.

* المؤلف المراسل.

Abstract:

The land registry is based on both the general survey of land and land cards created by the real estate conservator, and it shows in two dimensions, the formal dimension in land registry documents and real estate cards, and the objective legal dimension in the registration, preservation and circulation of rights.

عيساوي عبد القادر *
Aissaoui Abdelkader
جامعة غرداية
University of Ghardaia
abdelkader.aissaoui@univ-ghardaia.dz

ملخص:

يقوم السّجل العقاري على كل من المسح العام للأراضي ومجموع البطاقات العقارية التي ينشؤها المحافظ العقاري تكوينها لها، ويظهر في ذلك بعدين، البعد الشكلي في كل من وثائق مسح الأراضي والبطاقات العقارية، والبعد القانوني الموضوعي في قيد *and it seems that the nature of the survey documents has an important impact on this, but the nature of this effect, which derives from the nature of the survey documents, is attracted by the positions of the legislator, and what it should be according to the opinion of legal jurisprudence.*

Keywords: The land registry; Land survey documents; nature of documents; Legal provisions.

مقدمة:

لقد اختار المشرع الجزائري نظام السّجل العقاري لتحقيق عدّة أهداف، منها إحداث إطار عام للضبط الإداري للملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها، ومنها تطهير الملكية العقارية وإنشاء سندات موحدة لإثباتها، وضبط حركة تداولها، ولعلّه استنادا إلى الوضع السيئ لقانونية الأملاك العقارية في الجزائر نتيجة ما مرّ بها من سياسات

وأنظمة متباينة حد التناقض، جعل من هذا الهدف الأخير أولوية الأولويات للمشرع. وعليه، سنرى من خلال هذه الورقة البحثية، طبيعة وأثر وثائق المسح في تأسيس السّجل العقاري، وذلك من خلال المعالجة والإجابة على الإشكالية التالية: ما طبيعة وثائق مسح الأراضي وما أثرها في تأسيس السّجل العقاري حسب موقف المشرع الجزائري؟

وبعبارة أخرى سنتتبع حدود المركز القانوني لهذه الوثائق، من خلال الإجابة على فرضيات: كيفية تطوره، ومدى توفيق المشرع في تنظيمه، وهو ما يتطلب توضيح المنهج الوصفي تشخيصا للجانب المفاهيمي للموضوع، والمنهج التحليلي وقوفا بالنقد والتمحيص على النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع.

كل ذلك تطلب تقسيم هاته الورقة البحثية إلى المحورين التاليين:

المحور الأول: مفهوم مسح الأراضي وتأسيس السّجل العقاري

المحور الثاني: طبيعة وثائق مسح الأراضي

المحور الأول: مفهوم مسح الأراضي وتأسيس السّجل العقاري

وردت عبارتي مسح الأراضي وتأسيس السّجل العقاري ضمن القانون المنظم له، أي كل من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السّجل العقاري المعدل والمتمم⁽¹⁾، والمراسيم المتعلقة به عبر كل من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، والمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السّجل العقاري المعدل والمتمم، المؤرخين في 25/03/1976⁽²⁾، في عدّة مواد، وحتى يتسنى لنا تحديد ما المقصود بتأسيس السّجل العقاري، ينبغي في البدء أن نُعرّف مسح الأراضي وكذا السّجل العقاري، ثمّ نستخلص إجراءات قيام كلا منهما، وذلك فيما يلي:

أولا: مفهوم مسح الأراضي

نتناول تعريف مسح الأراضي العام، ثمّ مختلف الوثائق المسحية التي يؤسس بها للسجل العقاري.

1- تعريف مسح الأراضي:

إنّ المعنى اللغوي لكلمة المسح يتفق مع المعنى الاصطلاحي، إذ يقال مسح الشيء أي



أزال الأثر عنه، ومسح الأرض أي قاسها وقسمها، أمّا لفظ المسح باللغة العربية الذي يقابله لفظ (cadastre) باللغة الفرنسية فيقصد به علم المساحة الذي يدرس ويبحث فيه مقادير الخطوط والسطوح والأجسام⁽³⁾.

والمسح يتّصف بالعموميّة والشموليّة فهو يمسّ جميع العقارات بمختلف أنواعها مبنية، حضرية، فلاحية ومهما كان مالكاها، لذا نقول المسح العقاري⁽⁴⁾ للدلالة على المسح العام ولا تقتصر على مسح الأراضي فقط، ومسح الملكيّة العقاريّة هو كشف يضمّ سجلات وتصاميم بالملكيات العقاريّة في منطقة ما وبالمالكين أو الحائزين الذين تؤوّل إليهم حقوق على هذه الملكيات، من خلال ما تظهره السجلات بشأن هويّة العقارات وصاحب الحق عليها من جهة، ومن جهة أخرى ما تبيّنه التصاميم من نطاق مادي لهذه العقارات بتبيان موقعها وحدودها ومساحتها ومشمولاتها.

والجدير بالذكر أنّ مسح الأراضي مؤسسة يرتبط أصلها بالتنظيمات الكبرى التي عرفتها المجتمعات البشريّة⁽⁵⁾.

والمشرّع الجزائري، لم يتناول بالتعريف عمليّة مسح الأراضي، لذا سنظهر جهود الفقه الجزائري في ذلك، حيث جاءت محاولات لتعريف هذه العملية:

حيث عُرفت عمليّة المسح بأنها: "عمليّة فنيّة تتولاها السلطات الإداريّة المختصة بغرض التّأكد من الوضعيّة القانونيّة للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتّب عليها من حقوق"⁽⁶⁾.

وكذلك عُرف المسح، بأنّه: "عمليّة تقنيّة وقانونيّة الغرض منها تحديد الملكيات عن طريق الوثائق المساحية التي تحدد قوائم الأملاك وتبيّن التشكيلة الطبيعيّة والماديّة للعقارات فضلا عن تحديد هويّة المالك"⁽⁷⁾.

وهناك من أعطى لها تعريف بأنّها: "تحديد وضعيّة الأملاك العقاريّة، وموقعها الطبوغرافي".⁽⁸⁾

وأیضا عُرف المسح بأنه: "السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني، بقصد جرد الحالة المدنيّة للملكيات العقاريّة والحقوق العينيّة مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها"⁽⁹⁾.

ومنه يمكننا تعريف مسح الأراضي على أنه: "التشخيص المادي للملكيات العقاريّة



وأصحاب الحقوق المنصبة عليها، الذي يتم بفضل تقنيات التحديد (التقنيات المادية)، والتحرري الدقيق (التقنيات القانونية)، التي تمكن من إعطاء بطاقة هوية لكل عقار". من خلال التعريفات السابقة يُنظر لمسح الأراضي بوجه عام، على أنه ذو طبيعة مزدوجة مادية في الشق الأول المتعلق بتحديد الملكيات العقارية وتعيينها، وعلى أنه ذو طبيعة قانونية في الشق الثاني المتعلق بالحق العيني الوارد على العقار محل التحديد وكذا من حيث هوية صاحبه، أي عملية فنية وقانونية، تقوم بها سلطات إدارية مختصة، وتتصب على كافة أنواع العقارات⁽¹⁰⁾.

بالرجوع للقانون الجزائري نجده لم يعرف المسح ولكنه حدد الغرض منه وكأنه يعرفه من خلال أهدافه ووظائفه، حيث نصّ في المادة 2 من الأمر رقم 74-75، وكذا المادة 4 من المرسوم رقم 62-76، على أنّ الغرض من عملية المسح هو القيام بصفة تدريجية إلى غاية أن يشمل ذلك كافة التراب الوطني، بتحديد وجرد كافة العقارات، من حيث: القوام الطبيعي أو المادي لها، المالكين أو أصحاب الحقوق العينية الظاهرين المعترف لهم بذلك ميدانيا، طرق استغلال العقارات. والتي ستشكل لاحقا نقطة الارتكاز لتأسيس السجل العقاري.

وذلك من أجل تكوين رصيد وثائقي من خلال هذه العملية الهامة التي تنعكس آثارها على الاقتصاد الوطني وعلى تنظيم الملكية العقارية⁽¹¹⁾. والمسح أنواع يأخذ تسميته من ذلك بحسب الإطار المكاني أو الحيز الذي يتم فيه، فيكون مسحا غابيا ويكون مسحا حضريا أوريثيا وهكذا⁽¹²⁾. وتتميز عملية المسح بعدد الإجراءات المرتبطة بطبيعة أعماله الفنية والإدارية والقانونية كما سبق ذكره⁽¹³⁾، ولكن ما يهمنا في هذا المقام هو الوثائق المكرسة لتلك الأعمال، وهو ما سنبينه في الفقرات الموالية.

2- تحديد وثائق مسح الأراضي المتعلقة بتأسيس السجل العقاري:

لقد نظم المشرع الجزائري جملة وثائق مسح الأراضي والأحكام المتعلقة بها ضمن المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، وكذا من خلال التعليمات والمذكرات التوجيهية⁽¹⁴⁾، وذلك فضلا على أحكام بعض المواد التي جاء بها الأمر 74-75 المعدل والمتمم، نرى أنّ هذه الوثائق تتوزع إلى وثائق تتعلق بالإقليم،



ووثائق أخرى تتعلق بحدود الوحدة العقارية ومشتملاتها، ونظرا لاختلافهما من حيث الموضوع سنميز تفصيل كل منهما على حدا فيما يلي:

أ- الوثائق المتعلقة بإقليم البلدية: ربط المشرع عمليات تأسيس السّجل العقاري بالوحدة الإقليمية الأساسية التي هي البلدية، إذ أنّ تحديد إقليم البلدية والوثائق المتعلقة به من أهم أعمال التحديد⁽¹⁵⁾، حيث جاءت العديد من مواد المرسوم والتعليمة السابق ذكرهما، لتُعرّف هذا النوع من الوثائق، ونذكر في البدء المادة 5 من المرسوم 62/76 التي تشير إلى تحديد محيط كل بلدية بموجب محضر ضبط الحدود ما بين البلديات المجاورة، ثم يتم كما جاء النص عليه بالمادة 06 من الأمر 74-75 المعدّل والمتّم، إعداد مخطط مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معينة والذي يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها إلى قطع، وحددت المادة 08 التي تليها أهم الوثائق المسحّية المرتبطة بهذا المخطط، وأعدت المادة الأولى من المرسوم 62-76 المعدّل والمتّم هذا التعريف للمخطط.

لكن ما يلاحظ هنا أنّ المشرع لم يضبط المصطلحات بشكل صحيح، فتارة يستعمل عبارة مخطط مسح الأراضي، وتارة تصميم مسح الأراضي، ويخلط ما بين هذه الوثائق، إذ المفروض أنّ المخطّط يتعلّق بكامل البلدية، ويقسم فيما بعد إلى أقسام وأماكن معلومة داخلها، وهنا ينتهي ذكر الوثائق التقنيّة المحضّة كما قالت بها التعليميّة الإطار رقم 16 السابق ذكرها، وسترى النوع الآخر من هذه الوثائق فيما يلي:

ب- وثائق المسح المتعلقة بالوحدة العقارية: بمجرد الانتهاء من عمليات التحقيق العقاري يتمّ الشروع في تحضير وثائق المسح⁽¹⁶⁾، والتي تعتبر من الناحية القانونيّة والفتيّة الركيزة الطبيعيّة للسجل العقاري لما تتضمنه من بيانات وجرد ومخططات⁽¹⁷⁾، ولقد ذكر المشرع هذه الوثائق في عدّة مواد، بدء بالفقرة الثانية من المادة 06 ثم المادة 8 من الأمر 74-75 المعدّل والمتّم، والمادة الأولى والمادة 04 من المرسوم رقم: 62-76 المعدّل والمتّم.

وما يميّز هذه الأحكام أنّها غير منسجمة في صياغتها، حيث لم توحد تسمية هذه الوثائق والتعريف بها، وعموما يمكننا أن نصل من خلالها إلى تحديد ثلاث أنواع من

الوثائق المسحية المتعلقة بالوحدة العقارية، النوع الأول، يسمى جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض الذي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي، بينما النوع الثاني فهو ذلك المرتبط بالملاك ويسمى بدفتر مسح الأراضي (جدول الحسابات) حيث تسجل فيه العقارات المجتمعة والتي تعود لكل مالك أو مستغل، حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الملاك، والنوع الثالث؛ المخططات المساحية المطابقة للوضع الحالية لقطعة الأرض، ولكن يبرز من خلال هذه الوثائق تحديدا الوثيقة المتعلقة بالوحدة العقارية في حد ذاتها، وهي التي تكون محل بطاقة عقارية يؤسس من خلالها السجل العقاري، أي تكون محل شهر بهذا السجل⁽¹⁸⁾، هذه الوحدة التي عرفها المشرع من خلال هذه البطاقة (مخطط المساحة)، كما جاء بالمادة 04 السابق ذكرها، بأنها تلك التي تشمل ما يلي:

- القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية.
- القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها ونمط استعمال النباتات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.
- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كفيات الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.
- ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها مجسمة بكيفية دائمة.
- بينما الفقرة الثانية من المادة 06 من الأمر تعرّف الوحدة بأنها: "القطعة الأرضية هي وحدة عقارية طبيعية وقانونية، ومن خلال تخصيصها وأصلها أن الأعباء أو الارتفاقات المترتبة عليها تكون موضوع إشهار في السجل العقاري تحت رقم مساحي خاص"، وما يلاحظ من هذه التعريفات، أن المشرع أراد أن يعرف بوثيقة مسحية تسمى "مخطط المساحة" وربطها بالوحدة العقارية، غير أنه أخلط ما بين الوحدة والقطعة الأرضية، فتارة يقول أن الوحدة هي وضع مادي وقانوني واحد مشمول بنفس الأعباء والارتفاقات، ويعود لنفس المالك، ويؤكد على تحديد ذلك ضمن مخطط المساحة، وتارة يقول أن القطعة الأرضية هي وحدة عقارية، وتارة تالفة، نجد الفقرة الرابعة من المادة 15 من المرسوم 76-62 المعدل والمتمم تعرفها بأنها جزء ملكية، يتكوّن من

مجموع الأملاك المتجاورة (قطع الأراضي) ويملكه مالك واحد أو يعود إلى شيوع واحد في مكان واحد معلوم ويكون وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطى للملكية، وأيا كان القصد؛ الأكد أن مخطط المساحة يتعلّق بكل وحدة عقارية ويحتوي كل مكوناتها المادية والقانونية والأعباء والارتفاقات، وقد تشمل عدّة قطع أرضية تنتمي إلى مالك واحد.

ثانيا: مفهوم السّجل العقاري

نتعرّض فيه إلى لتعريف السّجل العقاري، ثم إلى التعريف بإجراء تأسيس هذا الأخير.

1- التعريف بالسجل العقاري:

إنّ التشريع المقارن له عدّة تعريفات للسجل العقاري، نذكر منها تعريف المشرّع المصري، حيث عرّف السجل العقاري في المادة الأولى من قانون السّجل العيني رقم 142 لسنة 1964 على أنّه: "مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية"، وكذلك تعريف المشرّع اللبناني ضمن المادة الأولى من القرار رقم 188 لسنة 1926 المتعلّق بإنشاء السّجل العقاري، والتي جاء فيها: "إنّ السّجل العقاري هو مجمل الوثائق التي تبين فيها أوصاف كل عقار وتعيّن بها حالته الشرعية، وتذكر فيها حقوقه وأعباءه وتورد فيها الانتقالات والتعديلات الطارئة عليه"، وكذلك يعرفه المشرّع السعودي ضمن المادة الأولى من نظام التسجيل العيني للعقار بأنّه: "مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وموقعه وحالته الشرعية، وما له من حقوق وما عليه من التزامات، والتعديلات التي تطرأ عليه"⁽¹⁹⁾.

وما يلاحظ على هذه التعريفات أنّها تشترك جميعها في تعريف السّجل العقاري بأنّه مجموعة البيانات والبطاقات التي تقيّد فيها الحقوق العقارية، ومن جهة ثانية، فإن هذه التعريفات لم تشر إطلاقا إلى مكونات السّجل العقاري، بل اعتبرته وحدة واحدة غير مجزأة، وما يمكن قوله عن هذه التعريفات أنّها اعتمدت المعيار الشكلي فقط من خلال المعنى الظاهر الذي يتمثل في السّجل الذي تقيّد به التصرفات الواردة على العقار⁽²⁰⁾، بينما إذا عدنا إلى التشريع الجزائري، نجد، قد تطرق إلى تعريف السّجل العقاري في عدّة مواد، وأولها المادة الثالثة من الأمر 74-75 المعدّل والمتّم، التي نصّت



على أنه: "يعد السّجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية"، بينما المادة 12 من نفس الأمر، تنص على: "إنّ السّجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية، ويتم إعداده أول بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما".

ونجد في نفس السياق المادة 19 من المرسوم 63-76 المعدّل والمتمّم المتعلّق بتأسيس السّجل العقاري، تبين دور هذه البطاقات، ومن خلال هذه المواد، نلاحظ أنّ المشرّع الجزائري اعتمد في تعريف السّجل العقاري كلا من المعيار الشكلي أي مجموعة البطاقات العقارية، والمعيار الموضوعي، أي أن السّجل العقاري يحقق الوضعية القانونية للحقوق العقارية وكيفيات تداولها⁽²¹⁾.

2- التعريف بإجراء تأسيس السّجل العقاري:

لقد رأينا أنّ التعريفات السابقة للسّجل العقاري لم تميز تركيبة السّجل العقاري، وبالتالي لم يظهر التمييز بين إجراءاته، بينما نجد المشرّع الجزائري قد تطرّق إلى فكرة تأسيس السّجل العقاري، وميّزها عن الأعمال اللاحقة، حيث اعتبر السّجل يتشكل من إجرائيين، الإجراء الأول، هو تأسيس البطاقات العقارية، وأمّا الإجراء الثاني، هو كما جاء بالمادة 72 من المرسوم المتعلّق بتأسيس السّجل العقاري، موافقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي⁽²²⁾، وبعبارة أخرى، أنّ المسح في البداية يؤدي إلى تأسيس البطاقة العقارية، بينما متى عرفت هذه الأخيرة بعد تأسيسها أي تغيير قانوني بموجب الوسائل التي قررها المشرّع من قبيل العقد، والحكم، ووسائل التعمير القابلة للإشهار، من قبيل رخصة التجزئة وشهادة المطابقة، يجب أن تحين وثائق المسح بناء على هذا التغيير، حتّى تبقى الوضعية متطابقة ومتسايرة بشكل مستمر⁽²³⁾، إذن، فإجراء تأسيس السّجل العقاري جاء ذكره في عدّة مواد، تذكر منها المواد 12، و18 من الأمر 74-75، حيث بموجب المادة 18 عرّف المشرّع تأسيس السّجل العقاري بأنّه الإجراء الأول⁽²⁴⁾.

ونجد كذلك المادة 19 من المرسوم المتعلّق بتأسيس السّجل العقاري أشارت هي كذلك إلى تأسيس السّجل العقاري، غير أنّنا نسجل أن المشرّع لم يحدد كل إجراء على حدى وبشكل دقيق وواضح، فعلى الرغم من أنّه سمى المرسوم 63-76 بأنه يتعلق



بتأسيس السّجل العقاري، حيث من المفروض هنا ألا نجد إلا الأحكام المتعلقة بهذا الإجراء دون سواه، أو على الأقل يعيد التسمية إذا أراد أن ينظم الإجراءات معاً لكي يشمل الأحكام المتعلقة بهما معاً.

مما سبق نتساءل الآن كيف يمكن تحديد طبيعة وثائق المسح حسب موقف المشرع الجزائري؟، وسنرى الإجابة على ذلك فيما يلي:

المحور الثاني: طبيعة وثائق مسح الأراضي

من خلال أحكام المواد المتعلقة بمسح الأراضي العام، نميز في البدء موقف المشرع من طبيعة وثائق المسح، واستخلاص مدى تأثيرها على تأسيس السّجل العقاري، ثم نقيم هذا الموقف، وذلك عبر النقاط التالية:

أولاً: طبيعة وثائق المسح حسب قانون السّجل العقاري قبل التعديل

لقد أظهر المشرع ضمن أحكام الأمر السابق والمرسومين المتعلقين به، التكامل الموجود بين المسح والشهر العقاري، مركزاً في ذلك على أهداف عملية المسح بصفة جلية⁽²⁵⁾، أما المادة 19 من المرسوم المتعلق بتأسيس السّجل العقاري، تبين من جهة أنّ مجموع البطاقات العقارية تمثل المناطق المادي وكذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات، وهي تتضمن من جهة، المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات ومن جهة أخرى بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك.

من هذه الأحكام يبدو من الضروري تسجيل أن المشرع هنا يتأرجح ما بين النظرة الصريحة التي مفادها أنّ وثائق المسح السابق ذكرها مهما كان نوعها ليس لها أثر قانوني بل هي مقترنة تماماً بالأساس المادي للسّجل العقاري، فالمادة الثانية تؤكد ذلك، وبالتالي يكتفي المشرع بأنّ البطاقات العقارية هي التي تمثل من جهة السّجل العقاري، ومن جهة أخرى هي الوضعية القانونية للعقارات وما يطرأ عليها من تغير، لكن المادة 19 السابق ذكرها، يقرر فيها المشرع أنّ للبطاقات العقارية أساساً مادياً وأخر قانوني، وقد انعكس ذلك على تأسيس السّجل العقاري، فمن جهة، يبدو التقييم العقاري باختلاف حالاته منسجماً تماماً مع وثائق المسح ومرتبطة بها، ليس على أساس تحديد حدود الوحدة العقارية فقط بل كذلك بالنسبة لتشكيل وتمييز هذه الوحدة الذي نراه مستحيلاً على المحافظ العقاري، دون أن يتم التحقيق الميداني



بخصوصه⁽²⁶⁾.

ولذلك، كان للتحقيقات التي تقوم بها فرق المسح أهمية بالغة، فمعظم العقارات ليس لها سندات على مستوى المحافظات العقارية، وتلك التي توافرت لها سندات على قلتها أثناء الاستعمار في كثير من الأحيان لم تعد تعكس الوضعية الحالية ليس فقط بالنسبة لوضعية المالك، بل حتى لنوعية العقارات ومساحتها وحدودها وهكذا، وحتى الأشخاص العامة بما فيها الدولة ليست لها سندات ملكية.⁽²⁷⁾

وبالتالي يكون لمثل هذا التحقيق وقوته من حيث المرور وتحديد الحدود، ومعاينة الشاغل وما يتوفر لديه من وثائق وغيرها سندا للتسجيل، وبالتالي لا يكون للمحافظ أي مبررات يمكنه من خلالها أن يعيد النظر في ما توصلت إليه نتائج هذه التحقيقات المتبوعة بالإعلان والإشهار أمام الجمهور، وفتح آجال لذلك لمدة شهر كامل بمقر البلدية المعنية، واستقبال الاعتراضات والتداول حولها من طرف لجنة المسح، فالواقع هنا يفرض أن يكون للوثائق المتعلقة بالوحدات العقارية وما تتضمنه من معلومات وبيانات قانونية وطبيعية، أثر قانوني يبين، فهي تمس مباشرة بمراكز الأشخاص، لا من حيث التأثير على حدود ملكياتهم نقصانا وزيادة، بل كذلك مشتملاتها وطبيعية تخصيصها وشغلها، وهذا ما قد ينعكس سلبا على مصالحهم كملاك، وكذلك الحال في تسجيل الملاك الظاهرين والشاغلين، وحتى تسجيل العقارات في الأملاك المجهولة كما كان معمولا به.

وبالتالي يظهر هنا مدى أهمية وثائق المسح المتعلقة بالوحدة العقارية من الناحية القانونية، حتى وإن كنا نتفق تماما مع المشرع من كون المخططات المتعلقة بإقليم البلدية وتقسيمها إلى أقسام وأماكن معلومة هي وثائق تقنية وليس لها أي أثر قانوني على ملكيات الأشخاص وحقوقهم بصفة عامة.

ثانيا: طبيعة وثائق المسح بعد تعديل الأمر 74-75 بقانون المالية لسنة 2015

لقد تعرض المشرع إلى تعديل وتتممة الأمر 74-75، وذلك بأن عدّل المادة 11 منه بالمادة 65 من قانون المالية لسنة 2015⁽²⁸⁾، والتي جاء نصها كما يلي: "يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح"، كما تم إلغاء المادة 13 من الأمر بموجب المادة 66 من قانون



المالية نفسه، وما يمكن التأشير عليه في هذا الصدد، أن المادتين 11 و13 من الأمر 74-75 كانتا قبل هذا التعديل مرتبطين تماما، فمن جهة المادة 11 تبين أن السّجل العقاري يسك على أساس عدّة وثائق، منها وثائق مسح الأراضي، ومنها القرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين، وهي تلك الوثائق (يقصد هنا القرارات وشهادات الملكية) التي تودع لزوما رفقة جدول الإجراء الأول (PR19) محرر في نسختين معد حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري، وهنا يتّضح الخلط فمن جهة المشرّع يعترف لوثائق المسح مهما كانت دون تمييز بأنها أساس لترقيم العقارات، ومن جهة أخرى يضيف لها لزوما أساس آخر هو سندات الملكية، ويرهن ترقيمات العقارات وتأسيس البطاقات المتعلقة بها بجدول يجب إيداعه، وحينما تعرّض إلى أسباب تعديل المادة 11 وإلغاء المادة 13، جاء على ذكر أنّ معظم العقارات كانت تسجل بدون أي سند وهذه غاية السّجل أن ينشأ لها سندات، ثم إن رهن تسليم الدفاتر العقارية للمالك بهذا الجدول وبهذا الوضع يعد إرهاقا ماليا له، وتعطيلا لا طائلة منه، وعليه تقرر إلغاء المادة 13 السابق ذكرها، وتقرر الاكتفاء بأنّ أساس تأسيس السّجل العقاري هو وثائق المسح دون سواها⁽²⁹⁾.

وحتى وإن كان هذا الموقف يجسد أن المشرّع يعترف بأن وثائق المسح لها تأثير قانوني مباشر على تأسيس السّجل العقاري، ولا يكتفي برؤيتها كمجرد وثائق تقنية ينتهي أثرها عند تحديد النطاق المادي والطبيعي، إلا أننا نعترض عليه في كون ليست كل وثائق المسح لها هذا الأثر، بل فقط المخططات المساحية التي تحوي ما يتعلق بالوحدة العقارية هي التي لها هذا الأثر دون سواها، حيث تبقى الوثائق الأخرى لا تتعدى كونها مجرد وثائق تقنية، كما نسجل عدم مراعاة مسألة الاختصاص الإداري في مسك وإعداد البطاقات العقارية وتأسيس السّجل العقاري، فالمادة 20 من الأمر 74-75 المعدل والمتمم، تؤكد هذا الاختصاص للمحافظين العقاريين وكذلك المادة 03 من المرسوم المتعلق بتأسيس السّجل العقاري، وبالتالي استعمال مصطلح - العون المكلف بمسك السّجل العقاري- بدلا من الاستعمال الصحيح وهو المحافظ العقاري باعتباره المكلف بمسك السّجل العقاري، وفي ذلك عدم انسجام ما بين أحكام المواد

وعدم التناسق فيما بينها ما من شأنه أن يحدث غموض وتداخل.

ثالثاً: طبيعة وثائق المسح بعد تعديل الأمر 74-75 بقانون المالية لسنة 2019⁽³⁰⁾

لقد تعرض المشرع مرة أخرى إلى تعديل المادة 11 من الأمر 74-75 المعدل والمتمم، وجاء نصها الحالي بأنه: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوَّحة في السَّجل العقاري على النحو التالي:

- بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على سندات ملكية مشهورة، يكون الترقيم نهائياً من يوم استلام وثائق المسح.

- بالنسبة للعقارات التي يفتقر حائزوها إلى سندات ملكية مشهورة، يتم القيام بترقيم مؤقت، وفق الشروط المحددة ضمن التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل،...."

إنّ النتائج الأولية المستقاة من هذه المادة، هي كالتالي:

- أنّ المشرع قد عدل تماماً عن فكرة أنّ وثائق المسح تعتبر أساساً لترقيم العقارات.
- أنّ آجال الترقيم العقاري خاصة الترقيم المؤقت منه (لكون الترقيم النهائي يبدو أنّه يستند تماماً للسندات المشهورة وبالتالي يكون فورياً) لم تعد تستند إلى تاريخ إيداع وثائق المسح كما جاء بالمادة 11 من المرسوم المتعلق بتأسيس السَّجل العقاري، والتي جاء فيها أنّه: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوَّحة في السَّجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي. يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي"، بل إنّ المشرع ربطها بالطلب الشخصي الذي يتقدم به ذلك الشخص المسجل ضمن وثائق مسح الأراضي، ونظنه بذلك يريد أن يمحو أي أثر قانوني لهذه الوثائق، ويجعل الوضعية القانونية تنشأ من ولدى المحافظ العقاري.

- من خلال عرض أسباب التعديل الأخير، نجد المشرع ينزوي وينزع مرة أخرى إلى فكرة سند الملكية، حيث يبرر هذا التعديل بأنه ينسجم مع أحكام كل من المادة 15⁽³¹⁾ من الأمر 74-75 المعدل والمتمم التي تجعل الحجية التامة والكاملة في مواجهة الغير للملكية العقارية والحقوق العقارية المتعلقة بها، إنّما تستمد وجودها من تاريخ شهرها في مجموعة البطاقات العقارية، وكذلك يجب التوافق مع أحكام المادتين 29، 30 من قانون التوجيه العقاري⁽³²⁾، اللتين كرستا، وجوب إثبات الملكية الخاصة بعقد مشهر، وأن تكون الحيابة والشغل مبررين بسند قانوني، ولا ندري ما



منطلق المشرع في ذلك حتى يبرر به استبعاد أي حجية لوثائق المسح؟

رابعا: طبيعة وثائق المسح حسب تأثيرها في تأسيس السجل العقاري

ترتبا على ما تقدم يبدو من الضروري أن نقيم وجهة نظرة المشرع بخصوص طبيعة وثائق المسح، ثم نرى من خلال تأثيرها كيف هي هذه الطبيعة حسب رأينا، ونرى ذلك في النقاط التالية:

1- تقييم موقف المشرع من طبيعة وثائق مسح الأراضي:

الأکید أنّ المشرع الجزائري يهدف من وراء عملية المسح العام للأراضي ومنه تأسيس السجل العقاري، إلى تكوين رصيد وثائقي تتعد جوانبه من تقنية إلى إدارية واقتصادية، إلى قانونية⁽³³⁾، إذ أنه حينما أراد المشرع أن يتبنى قانون السجل العقاري، بانته نيته من خلال أعمال الثورة الزراعية، واعتبر أن هذه الأعمال تشكل نواة حقيقية لتأسيس واستكمال عمليات مسح الأراضي، وتحديد العقارات باختلاف طبيعتها ومشمولاتها ووضعها القانوني والتقني⁽³⁴⁾.

ولا نظن أن المشرع ضمن سياسته هذه كان متيقن أن يفشل في تحقيق هذا الهدف لكونه يرى أن الدولة وهي المهيمنة على الملكية العقارية وعلى استغلالها لمختلف أهدافها يجب أن تتكسر هيمنتها أكثر عن طريق السجل العقاري، وبالتالي يكون قد تناسى أي دور فعال لعمليات المسح، خاصة حينما طال أمد تجسيد هذه العمليات على أرض الواقع وتخلت الدولة نهائيا بعد دستور 1989 عن هيمنة الدولة على الملكية العقارية، وقررت استرجاع الأراضي المؤممة لأصحابها وتم إحداث ثورة قانونية في الملكية العمومية، من حيث تقسيمها من حيث المعيار الموضوعي إلى أملاك عامة والتي قسمت إلى أملاك عامة اصطناعية وأملاك عامة طبيعية، ومن حيث المعيار العضوي إلى أملاك وطنية تابعة للدولة، وأملاك وطنية تابعة للولاية، وأملاك وطنية تابعة للبلدية، فضلا إلى تقسيم العقارات بحسب طبيعتها التقنية، ومن هنا بدا أن للمسح أكثر من ضرورة، وكلما طال أجل تحقيقه كلما تراكمت المشاكل القانونية والمادية وطال أمد تطهير الملكية العقارية، وانعكس سلبا على كفاءات استغلالها واستعمالها لتحقيق مختلف الأهداف وبالأخص الاقتصادية منها، ونرى في ذلك أن القاسم المشترك بين هذه المشاكل هو غياب السند، فحتى الأشخاص العامة الإقليمية

وعلى رأسها الدولة ليس لها سندتات ملكية، وتصطدم دائماً بالنصوص التي يقرها المشرع لربط الحجية في الملكية العقارية وفي مواجهة الغير بوسائل الشكلية (العقد المعبر عن الرسمية، والشهر العقاري).

وبالتالي من الخطأ أن يربط المشرع وضعية الحجية بهذه السندات في مواجهة أوضاع يجب تطهيرها، هذا من جهة، ومن جهة أخرى، يبدو المشرع لم يستقر بعد على قناعة قانونية واضحة حول قانون السجل العقاري، فبعد أكثر من 40 سنة من صدور الأمر 74-75 قرر البدء في تعديل بعض أحكامه فبالرغم من أن المشرع لم يتخلص من طغيان السند إلى أنه في قفزة جريئة قرر أن يركن إلى حقيقة وقوة وثائق المسح ويجعلها سبب الترقيم وعلته، خاصة كما قلنا أن الواقع يؤكد، أنه معظم الأملاك في الجزائر ليست لها سندتات، وأن معظم العقارات لم تعرف على طبيعتها التقنية، وأن هذا أثر في سوء استغلالها بما يخالف طبيعتها من قبيل الأراضي الفلاحية وذات الوجهة السياحية، والساحل، وفوضى البناءات وهكذا، وأمامه يبدو الدور الفعال والمهمين هو دور المسح، ولا يملك المحافظ العقاري وهو الذي اسند له المشرع اختصاص تأسيس السجل العقاري إلا التسليم بما جاء في وثائق المسح.

لكن، يبدو أن المشرع قد عدل على هذا التعديل ولأسباب نرى أنها غير موضوعية، أو على الأقل جانبية، فالحجية والسندات يبدأ أثرها بعد أن يؤسس السجل وليس أثناءه، بينما الاعتراضات لا نراها مبرر بحكم أن جل أصحابها ليس لهم سندتات، وأنه حتى في حالة الترقيم المؤقت التي يكون فيها آجال، فالمحافظ العقاري عندما يستلم اعتراض من صاحب سند ملكية ذو حجية ويتأكد من ذلك يستطيع القيام بتحويل الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي فوري باسم صاحب السند ويسلمه الدفتر العقاري ويعلم صاحب الترقيم المؤقت السابق بذلك، وهذا ما أكدته مواد السجل العقاري ذاتها.⁽³⁵⁾

2- رأينا في طبيعة وثائق المسح:

سبق لنا أن رأينا أنواع وثائق المسح التي يتطلبها تأسيس السجل العقاري، وقسمناها إلى وثائق تقنية محضة من قبيل مخطط إقليم البلدية، ومخطط الأقسام، وما يندرج في حكمهما، ورأينا نوعاً آخر من هذه الوثائق، هو ذلك المتعلق بمشتملات وحدود ومكونات الوحدة العقارية، وما يميز هذه الأخيرة من الطابع المادي أو النطاق المادي



والعناصر القانونية، فحتى نقف على ذلك يمكننا أن نرى الوصف الذي أعطاه لها المشرع، وكذلك نموذجها التطبيقي الفعلي، وفضلا عن ذلك، نجد عدة أوضاع يمكن أن تنشأ عليها، من قبيل ما أشارت إليه المواد 13 وما يليها من المرسوم 62-76 المعدل والمتمم، حيث تناولت المنازعة التي تنشأ من تحديد الملكيات، ووضحت كيف يتم الاعتراض أمام اللجنة⁽³⁶⁾، والأجال المقررة للطعن أمام القضاء، وقررت المادة 13 أنه: تعتبر الوثائق المسحية إذن مطابقة للوضعية الحالية للملكيات ويعمل بها باستثناء الأجزاء المتنازع فيها¹، والحدود المؤقتة لهذه الأجزاء تصير نهائية إذا انتهى أجل الطعن فيها، وهناك عدة أوضاع أخرى تنتجها وثائق المسح ولها آثار على المسجلين، من قبيل نتائج التحقيقات التي تقوم بها فرق المسح والتي أخذ بها القضاء العقاري⁽³⁷⁾، كأساس حقيقي للترقيعات العقارية، ومن قبيل تغيير طبيعة الوحدة أو مشتملاتها أو مكوناتها، فكلها تمس بمصالح الأشخاص مباشرة.

إن العمل الإداري يتوزع إلى عمل مادي وهو ذلك العمل الذي لا يؤثر تماما في المراكز القانونية للأشخاص، وبعبارة أخرى يكون عملا ليس له أي طابع قانوني، بينما العمل القانوني، سواء أكان قرارا إداريا، أو عقدا إداريا، فهو العمل الذي من شأنه أن يغير في مراكز الأشخاص إنشاء أو تعديلا أو إلغاء، ونرى أن وثائق المسح المرتبطة بالوحدة العقارية والتي تستند إلى التحقيق الميداني، لها هذا الطابع، أي أنها تعتبر أعمال قانونية أكثر منها مادية، ولا يجوز للمشرع أن يجردها من هذه الطبيعة، وما عمل المحافظ العقاري إلا مصدقا لها، ومؤسسا عليها البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري⁽³⁸⁾، ومن الأحسن إذن أن يكون السجل يستند إلى العاملين معا، وتبقى الأعمال اللاحقة مكرسة بقرارات المحافظ العقاري، وبذلك يتكرس بالفعل مبدأ التطهير وإنشاء الملكية اللذين هما من أهم مبادئ السجل العقاري، ونشير في عكس ما ذهب إليه المشرع حيث أنه ليس كل عمل يتعلق بالجانب المادي دائما عملا ماديا، فوسائل التعمير أي الرخص والشهادات المتعلقة بالتعمير تتعلق بالتجزئة والبناء والمطابقة والقسمة، والهدم، وهي أعمال مادية لكن وسائل التعمير أعمال قانونية محضة.

خاتمة:

تناول هذا المقال موضوعا مهما يتعلق بطبيعة وثائق المسح، والتي تعتبر قاعدة



أساسية لتجسيد الأثر القانوني للشهر العقاري، ومن خلال المعالجة العلمية القانونية لهذا الموضوع، وبعد عرض أسباب التعديل الأخير للمادة 11 من الأمر رقم 74/75 بموجب قانون المالية لسنة 2019، تم التوصل للنتائج التالية:

- أن المشرع يريد أن يحرص على تقسيم دعائم السجل العقاري إلى دعامتين منفصلتين تماما، هما الدعامة المادية المتمثلة في وثائق المسح العام للأراضي والدعامة القانونية المتمثلة في مجموع البطاقات العقارية المشكلة للسجل العقاري هناك تطور قانوني حول طبيعة وثائق المسح من حيث كونها ذات طابع تقني بحت أو ذات أثر قانوني مرتبط بتأسيس السجل العقاري.

- قد سقط المشرع بالفعل في التفاوض عن الدور القانوني البارز الذي يتوفر تحديدا في وثائق المسح المتعلقة بالوحدة العقارية.

ومن هنا ولتحقيق الغرض الحقيقي لوثائق المسح والمساهمة لحد ما في تطهير وضعية الملكية العقارية في الجزائر يمكن تقديم الاقتراحات التالية:

- ينبغي على المشرع الجزائري ألا يأخذ دور الفقه والقضاء بخصوص طبيعة وثائق المسح، فالمناط به التأسيس لأحكام لا التصريح بالتكليفات.

- الأجدر بالمشرع أن يعود إلى أخطاء السجل العقاري خصوصا تلك التي يلاحظ بها عدم انسجام من حيث الأحكام القانونية وقدم مفاهيمها والتي قد تتجاوزها الأوضاع الحالية، لكي يعيد تقوية بناء نظام هذا السجل، خاصة أن نتائجه العملية لحد الآن تبدو ضعيفة إذا ما قورنت بالمدة الزمنية التي استغرقها تأسيسه.

- السهر على تقوية مبادئ السجل العقاري وصرامتها وعدم إضعافها بأحكام لا تنم عن الواقع بقدر ما تتم على هواجس في ذهن المشرع.

- الإسراع في إصدار النصوص التطبيقية للمادة 39 من قانون المالية التكميلي لسنة 2020، التي أدرجت مادة جديدة ضمن الأمر رقم 74-75 هي المادة 3 مكرر بأحكام تتطلب التطبيق، والتي تظهر من خلال ما جاء في النص وفقا للصياغة التالية: "تتكفل الإدارة المكلفة بمسح الأراضي والحفظ العقاري بمهام إعداد وثائق مسح الأراضي عن طريق تحقيق عقاري وتحديد الملكيات وترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري والقيام بإجراءات الشهر العقاري وعمليات التحيين التي تنتج عن ذلك،



تتم تدريجيا رقمنة عمليات إعداد ومسك وحفظ وثائق مسح الأراضي والسجل العقاري إلى غاية تعميمها بالكامل عبر تراب الوطني".

الهوامش والمراجع:

- (1)- أمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 مؤرخة في 18-11-1975. وهو موضوع خمس مراجعات من تعديل وتتمه منذ صدوره سنة 1975، وهي: معدل بقانون رقم 09-79 مؤرخ في 31-12-1979 يتضمن قانون المالية لسنة 1980، جريدة رسمية عدد 53، ومعدل ومتمم بقانون رقم 10-14 مؤرخ في 30-12-2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78، وبقانون رقم 11-17 مؤرخ في 27-12-2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76، وبقانون رقم 18-18 مؤرخ في 27-12-2019 يتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد 79، وأخيرا بقانون رقم 07-20 مؤرخ في 04-06-2020 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، جريدة رسمية عدد 33.
- (2)- مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25-03-1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 30 مؤرخة في 13-04-1976. بالنسبة للمرسوم رقم 62-76 معدل ومتمم ب: مرسوم رقم 84-400 مؤرخ في 24-12-1984، جريدة رسمية عدد 71، وبمرسوم رقم 92-134 مؤرخ في 07-04-1992، جريدة رسمية عدد 26، أما مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25-03-1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، فهو معدل ومتمم ب: مرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13-09-1980، جريدة رسمية عدد 38، وبمرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19-05-1993، جريدة رسمية عدد 34.
- (3)- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2002، ص 41.
- (4)- جفلول زغدود، نعيمة حاجي، المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر، مجلة معارف، جامعة البويرة، السنة السابعة، العدد 14، جوان 2013، ص 238.
- (5)- كتيب وحدة القانون العقاري، كتيب للتكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007، ص 41.
- (6)- عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد التجريبي، أبريل 2006، ص 41.
- (7)- قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 43.
- (8)- عازب فرحات، مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1993، ص 52.
- (9)- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداداي، الجزائر، بدون طبعة وبدون سنة نشر، ص 9.



- (10) - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليبية، الجزائر، 2009، ص 21 وما يليها.
- (11) - المرجع نفسه، ص 31.
- (12) - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010، ص 8.
- (13) - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 65.
- (14) - من أهمها، التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.
- (15) - فتحي طيطوس، الجيلالي العكلي، النظام القانوني للمسح العام للأراضي في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 04، العدد 02، العدد التسلسلي 14، جوان 2020، ص 14.
- (16) - جديلي نوال، السجل العيني- دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017، ص 80.
- (17) - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 104.
- (18) - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2006، ص 132.
- (19) - مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط 1، 2010، ص 13 و 202.
- (20) - المرجع نفسه، ص 13.
- (21) - في هذا الاتجاه، نجد أن المادة 79 من القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري، الذي اعتمده مجلس وزراء العدل العرب في دورة انعقاده العاشرة كقانون استرشادي (ق 188-د 10 في 28-04-1994)، جاء فيها: " يقصد بالسجل العقاري الصفحات الخاصة بكل وحدة عقارية بما يدون فيها من بيانات تتضمن حالتها النهائية بموجب إجراءات التسجيل الأول وما يرد عليها من تسجيلات لاحقة تتضمن تغييرا في المركز القانوني والمادي"، نلاحظ أن هذا التعريف يقترب في المعنى إلى حد ما مع نص المادة 19 من المرسوم رقم 63-76.
- (22) - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 125 و 126.
- (23) - محمد مصطفى، بن بوبكر زرباني، تطهير الملكية العقارية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، دار صبحي للطباعة والنشر، الجزائر، ط 1، 2015، ص 144 وما يليها.
- (24) - الإجراء الأول هو الإشهار لأول مرة للحقوق العينية في السجل العقاري. أنظر: تومي بلقاسم، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق- بن عكنون،

- جامعة الجزائر1، 2013، ص 55.
- (25) - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 41.
- (26) - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 51 وما يليها.
- (27) - المرجع نفسه، ص 58 وما يليها.
- (28) - قانون رقم 10/14 مؤرخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2014، جريدة رسمية عدد 78 مؤرخة في 2014/12/31، ص 24.
- (29) - هذا من بين دواعي تعديل المادة 11 وإلغاء المادة 13 من الأمر رقم 74/75 حسب ما جاء في عرض أسباب مشروع قانون المالية لسنة 2015.
- (30) - قانون رقم 18/18 مؤرخ في 2018/12/27 يتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد 79 مؤرخة في 2018/12/30، ص 02.
- (31) - تم تعديل هذه المادة بموجب المادة 92 من قانون رقم 11/17 مؤرخ في 2017-12-27 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76 مؤرخة في 2017-12-28، حيث تم تأكيد استثناءات عن مبدأ الحجية، كما هو الشأن للحقوق التي تصرف فيها المورث قيد حياته بموجب عقود في الشكل الرسمي ولم تشهر بعد، عند يوم الوفاة.
- (32) - قانون رقم 25/90 مؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 49 مؤرخة في 1990/11/18، ص 1563.
- (33) - فتحي طيطوس، الجيلالي العكلي، المرجع السابق، ص 26.
- (34) - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 49.
- (35) - انظر المادة 88 من قانون المالية لسنة 2018، والمواد 13 و14 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم.
- (36) - هذه اللجنة من حيث تشكيلتها وعملها، عرفت الكثير من الآراء، يراجع في ذلك: نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 59.
- (37) - لاحظ في ذلك: قرار المحكمة العليا رقم: 259635 بتاريخ: 2004-04-21، الذي رأته فيه أن الدفتر العقاري سند ملكية تام، وهو ليس منجز بناء على مجرد تصريحات، بل بناء على تحقيق وإجراءات مقررة قانونا. أنظر: مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بالاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، قسم الوثائق 2010، ص 274.
- (38) - في هذا نجد أن التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998-05-24 السالفة الذكر، تسيير في نفس المنحى إذ تنص في الصفحة 20 منها على أن المحافظ العقاري يقوم بالترقيم العقاري على أساس البيانات الموجودة بوثائق المسح.