

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات شهادة الماستر في شعبة الحقوق

تخصص: قانون عقاري

بعنوان :

حجية المسح في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري

تحت إشراف الأستاذ:

الدكتور : مقني بن عمار

إعداد الطالبة

– حوداري أمينة

– مالكي ياسين

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر "ب"	الدكتور : لعميري احمد
مشرفا و مناقشا	أستاذ التعليم العالي	الدكتور : مقني بن عمار
مناقشا	أستاذ محاضر "أ"	الدكتور : بلاق محمد
مدعوة	أستاذ التعليم العالي	الدكتورة : مكي خالدية

السنة الجامعية 2020 / 2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذ المشرف الدكتور : مقني اعم الذي لم يبخل علينا بالعطاء ، رغم انشغالاته المهنيه ، أثابه الله منا كثير اجراء ، كما نتوجه بالشكر لأعضاء لجنة المناقشة لقبولهم الإشراف على مناقشة هذه المذكرة .

نشكر كل عمال أملاك الدولة وعلى رأسهم رئيس مصلحت الإدارة العامة والوسائل السيد : فراح رايح على المساعدات التي قدمها لنا ، كل الاحترام والتقدير لمن ساعدنا من قريب أو من بعيد

إهداء

إلى الينبوع الذي لا يمل العطاء إلى من حاكت سعادتي بخيوط
منسوجة من قلبها

" أمي الغالية "

إلى من سعى و شقى لأنعم بالراحت و الهناء الذي لم يخل
بشيوخ من أجل دفعي في طريق النجاح علمني أن ارتقي سلم الحياة
بحكمة و صبر

" والدي العزيز "

إلى من حبهم يبري في عروقي و ينتهج بذكرهم فؤادي
إخوتي: شهرة، فطيمة، ربيعت، بشرى، مريم، مريّة
إلى قدوتي في الحياة أمي الثانية بلحقات ميمنت
إلى من كانوا لي سندا ، إخوتي : عفان عبد القادر وخلفي
مختار

إلى كل زملائي بمديرت املاك الدولة لولاية تيارت

خوداري أميننت

إهداء

إلى والديا لانهم اولى الناس بالشكر ما هما من فضل ما يبلغ عالم السماء

وجودهما سبب النجاح و الفلاح

إلى افراد العائلة الموقرة و كل أصدقائي

إلى كل من علمني حرفا و أرشدني لطريق الخير الهدي لهم عملي المتواضع

أحمد لله على تمام النعم

مالكي ساسين

قائمة المختصرات

باللغة العربية

قانون الاجراءات المدنية و الادارية	ق.إ.م.إ
قانون العقوبات	ق.ع
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية	ج.ر. ج.ج
صفحة	ص
طبعة	ط
دون طبعة	د.ط
عدد	ع

باللغة الفرنسية

P D A U	Le Plan Directeur d' Aménagement et d'Urbanisme
P O S	Le Plan d'Occupation des Sols

مقدمتہ

يعد العقار ثروة ومسألة حيوية في حياة الشعوب، حيث كان وسيبقى سببا في نزاعات الأفراد والجماعات لارتباطه بالحياة الاجتماعية والاقتصادية للمجتمعات، كما يعد أساسا لتطور الحضارات الانسانية القديمة و الحديثة .

فارتباط الانسان بالأرض كان منذ القدم ففيها يعيش، ومنها يأكل، وعليها يستقر، لذا كان دائما يبحث عن قطعة أرض، لتوفير ضروريات الحياة، ومع تطور الحياة البشرية، سعت الدول الى تملك أكبر قدر ممكن من الأراضي، سواء داخل اقليمها، أو خارجه وذلك عن طريق احتلال الأراضي .

لذا أصبح العقار سببا في الخلافات بين الأفراد ، وسببا في اندلاع الحروب بين الدول ، فعمل الانسان على فرض الحماية لها وفرض احترام الاخرين لحدودهم، واهتمت الدول عن طريق تشريعاتها بتنظيم الملكية العقارية وسن قوانين تضبطها من أجل تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية .

كانت البداية أولا بخلق نظام التعداد العام للأراضي ، وذلك بمحاولة احصاء كل أراضي الاقليم الذي يعتبر أحد العناصر المكونة للدول، والذي كان هدفه بالأساس تحديد الوعاء الضريبي المستحق على مالكي العقارات من خلال معرفة تامة ودقيقة من حيث صاحب العقار، المساحة والموقع، لكن مع تطور الحياة و تشعبها تطور هذا الهدف فأصبحت الملكية العقارية من بين الانشغالات الكبرى للدول من خلال القيام بعملية مسح شامل وكامل الاراضي من أجل تحقيق الائتمان العقاري لما فيه من استقرار في كل جوانب الحياة في البلاد .

ولقد ، اهتمت الدولة الجزائرية بكل الجوانب المتعلقة والمحيطه بالعقار ، فحاولت بعد استقلالها تنظيم العقار وكل ما يتعلق به و تصحيح الاوضاع التي خلفها الاستعمار الفرنسي، بداية بحماية الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون من الاستيلاء العشوائي عليها ، ومرورا بتبني سياسة الثروة الزراعية سنة 1971 وما تطلبته الأوضاع من تحقيق حول الملكيات الفلاحية.

ويجدر بالذكر أن الجزائر قبل ذلك كانت تدير بالمنظومة القانونية الفرنسية ، الا ما تعارض منها مع السيادة القانونية للدولة الجزائرية المستقلة ، ولما كان الحق العقاري مرتبط بالملكية التي كلفها

الدستور وحماها، فقد حرص المشرع الجزائري على اثباته واقراره عن طريق ما يعرف بالشهر حتى يسهل على الكافة معرفة حال العقارات و يكون حجة عليه، و بالتالي التعامل فيه بثقة .

وقد كانت تعتمد على النظام الشخصي في مجال الشهر العقاري و الذي يعتبر هذا الأخير محور الأنظمة القانونية فهو مجموعة من الإجراءات تهدف إلى تثبيت ملكية العقار و المحافظة عليه من الضياع فهو يقوم أساسا على ضبط هذه الحقوق ضمن سجلات خاصة تتمتع بالحجية على الجميع من حيث الشكل و المضمون بهدف تسهيل التعامل في العقار و من أجل هذا فان التشريعات الحديثة لم تجعل من الملكية حقا مطلقا و انما جعلته و وظيفة اجتماعية مع ما يتماشى و الخيارات السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية لكل دولة ، و هو ما أقرته بعض الدساتير العربية و التي من بينها ما جاء في التعديل الدستوري سنة 1996 في المادة 66 ، و الذي اطرته المواد 66 الى 936 من القانون المدني الجزائري حيث تضمنت حماية واسعة للملكية العقارية و ضبطت قواعدها بموجب نصوص قانونية خاصة التي من ابرزها ما جاء في القانون 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم والمتضمن السجل العقاري.

لكن مسألة اثبات الملكية العقارية ليست بالأمر الهين في ظل تبني المشرع الجزائري لنظامين عقاريين مختلفين تماما من حيث المبادئ والأهداف ، فنظام الشهر الشخصي يطبق في الأراضي التي لم تشملها عمليات المسح و يتم الشهر فيها على أساس الشخص المتصرف و ليس على أساس العقار المتصرف فيها ، و بالتالي فهو لا يضمن تطهير العقار من العيوب، لأنه لا يتحرى عن العقار محل الشهر فإن كان الحق صحيحا يبقى صحيحا و اذا كان معيبا بقي كذلك ، فالشهر الشخصي لا يصح عقدا باطلا ولا يبطل عقدا صحيحا .

ولأن الشهر الشخصي اثبت فشله في ضبط الملكية العقارية و تحديد المالك الحقيقي خاصة بعد عمليات انتقال العقار المتتالية ، فقد توجهت معظم التشريعات الدول نحو تبني نوع جديد من الشهر يطلق عليه الشهر العيني أو السجل العيني ، الذي ظهر لأول مرة في استراليا وهو الذي يعتمد على شهر التصرفات العقارية بناء على طبيعة العقار محل تصرف ، موقعه وحالته ، فيمكن لكل عقار

هوية خاصة به حيث تسجل العقارات في بطاقات خاصة تسجل فيها كل ما يطرا على العقار من تصرفات ، و يستند اساسا على نتائج المسح العقاري و بالتالي فنظام السجل العيني يستمد قوته من مدى دقة العمليات المسحية وتحديد المالك الحقيقي والتحديد الدقيق والمفصل لجميع معطيات العقار ،بناء على سلسلة من التحقيقات والمعائنات الميدانية والفحص الدقيق للوثائق الإثباتية.

فقد أصر المشرع الجزائري على تنظيم المجال العقاري الذي لا يمكن أن يحدث الا بمعرفة كل المعلومات الخاصة بالعقارات من حيث مساحتها و حدودها ونمط استغلالها، فسارت الجزائر بالنظام الشخصي للشهر العقاري وتم العمل بهذا النظام في المناطق غير المسوحة انتقاليا لحين انتهاء المسح العام للأراضي في كل بلدية ويعتبر المسح العام أساس لتكوين السجل العقاري في نظام الشهر العيني ، وهما عمليتين متكاملتين تهدفان لتحديد وتنظيم الملكية العقارية وجعلها معروفة لدى العام والخاص وهذا ما يساعد الدولة على بناء سياسة عقارية لدعم الاقتصاد الوطني من جهة ومن جهة أخرى تنوير الخواص بصفة عامة سواء مواطنين أو أشخاص معنوية بالعقارات من ناحية قوامها وكذا ملاكها والحقوق العينية المثقلة بها .

لذا قام المشرع بتبني ما يسمى بمسح فعال يشمل جميع العقارات الواقعة بالتراب الوطني عن طريق وسائل قانونية عديدة اهمها الامر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام¹ ، وما صاحبه من مراسيم لاحقة منها المرسوم 62/75 المؤرخ في 25/03/1975 المتضمن اعداد المسح الأراضي العام² ، و المرسوم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري³ وما تلاهم من مراسيم.

وهذا ما شكل نقطة البداية الحقيقية في الجزائر لخلق مسح شامل للبلاد و تطهير الملكية العقارية وهذا ما نصت عليه المادة الرابعة من الامر 74-75 بنصها: " يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد اعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي " .

¹ - لأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية 92 ، الصادرة بتاريخ 18/11/1975 المعدل والمتمم بقانون المالية 2015

² - المرسوم التنفيذي 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 للتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، الجريدة الرسمية العدد 30 ، الصادرة بتاريخ 13/04/1976 ، المعدل والمتمم.

³ - المرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 للتعلق باعداد السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 30 ، الصادرة بتاريخ 13/04/1976 ، المعدل والمتمم

كذلك عرفت المادة الثانية منه مسح الأراضي من خلال الهدف منه بأنه يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري .

لقد حدد الامر 75- 74 ونظم الاجراءات العملية الواجب اتباعها من أجل تحديد نطاق الأراضي التي يستهدفها المسح العقاري ونص بأنه يشمل جميع الأراضي سواء كانت ريفية أو حضرية ولم يميز في ذلك بين أراضي تابعة للأملاك العمومية و أراضي تابعة للأملاك الخاصة وجعل من البلدية الوحدة الأساسية التي ينطلق منها و بين طريقة عمل الأعوان المكلفون بهذه العملية من تحديد الملكيات وكيفيات التحقيق وجمع المعلومات حول مالكيها.

إن موضوع المسح موضوع مهم تناوله الكثير من الكتاب والباحثين خصوصا في السنوات الأخيرة ، مع انتشار التخصصات العقارية في جل الجامعات الجزائرية ، الأمر الذي أدى الى كثرة البحوث في هذا الميدان حيث تم تناوله من شتى الجوانب خصوصا ما تعلق بالتعريفات والتطورات التاريخية له ، لأنه موضوع يعالج اشكالا قانونيا تعيشه المنظومة العقارية في الجزائر، و يمس الاقتصاد الوطني الذي يتوقف عن استغلال العقار لاستثماره كونه ثروة اقتصادية هامة . لذا سيعنا قدر المستطاع على أن لا تقتصر دراستنا على الجانب النظري فقط، فحاولنا الرجوع الى ما استقر عليه القضاء من اجتهادات و قرارات المحكمة العليا وذلك لإعطاء نظرة أكثر اتساعا وشمولية على ما يطمح إليه البحث. وحاولنا وصف الصعوبات والعراقيل الميدانية والقانونية التي صعبت من إنجاز الأعمال المسحية.

وإن من أهم أسباب اختيارنا لهذا الموضوع ، دفعتنا اليه جوانب موضوعية ، تتمثل في جهل الكثير لعملية مسح العقاري رغم أهميتها، أما عن الجوانب الذاتية فتتمثل في بتدعيم الجانب المعرفي لدينا حول موضوع دور عملية المسح العقاري في تطوير الملكية العقارية.

لذلك اقتصر هذا البحث على ايضاح مفهوم مسح الأراضي العام والهيئات التي كلفها المشرع الجزائري لتنظيمه ومختلف الاجراءات المادية والقانونية التي يمر بها انتهاء بالآثار التي تتوج بها هذه العملية.

- ولدراسة هذا الموضوع ارتأينا الى طرح اشكالية جوهرية وهي : الى مدى تساهم عملية المسح العقاري في تثبيت وتطهير الملكية العقارية في الجزائر ؟
- ان هذه الاشكالية تطرح العديد من التساؤلات والاشكاليات الفرعية وهي :
- ما مفهوم المسح وماهي الأجهزة والهيئات المكلفة بالعمليات المسحية ؟
 - كيف يتم تجسيد مسح الأراضي عمليا وماهي مراحلها ؟
 - ماهي الاشكالات التي اثارها العمليات المسحية في الجزائر؟
 - إلى أي مدى نجحت الجزائر في مسح شامل وكامل للبلاد؟

للإجابة على هذه الاشكالية حددنا مجال دراستنا من بداية العمل بالأمر 74-75 الى غاية يومنا هذا لدراسة مدى تقدم عمليات مسح الاراضي العام على مستوى القطر الوطني الجزائري. وقد اعتمدنا في بحثنا هذا على المنهج الوصفي المنهج التحليلي في عرض التعاريف القانونية و الفقهية لعملية المسح و كذا ابراز هيكله الإدارات المكلفة بعمليات مسح الأراضي و تأسيس سجل عقاري ، و منهج تحليلي في تحليل المراحل التي تمر بها كلتا العمليتين و ذلك بالشرح و التحليل للعمل المكتبي و الميداني لعملية مسح الأراضي و كذا مسك السجل العقاري و تأسيسه ، بالإضافة الى المنهج الاستدلالي من خلال استقراءنا لمختلف النصوص القانونية .

و على ضوء أهمية الموضوع وما اقتضته الاشكالية المطروحة قسمنا دراستنا تقسيما ثنائيا خصصنا الفصل الأول لدراسة الإطار المفاهيمي لعملية المسح العقاري و تطرقنا في الفصل الثاني الى الإجراءات العملية والقانونية للمسح العقاري و أهم الآثار المترتبة عنه.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لعملية المسح العقاري

لقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية مزرية، فعملت على إيجاد آليات وحلول لتطهير الملكية العقارية، فحرص المشرع الجزائري على التخلص من مخلفات المستعمر الفرنسي، حيث لجأ إلى إعادة استراتيجيات الدولة لضبط الوعاء العقاري بهدف اصلاح المنظومة القانونية التي تحكم الملكية العقارية. ولعل أهم هذه الآليات إصدار مجموعة من القوانين متضمنة المسح العام للأراضي، بهدف التوصل إلى سوق عقارية واضحة المعالم من جميع النواحي القانونية الاقتصادية والاجتماعية. لذا وجب علينا التطرق إلى هذا الموضوع من الناحية النظرية من خلال الحديث عن ماهية المسح العقاري (المبحث الأول) ومختلف الهيئات الإدارية التي سخره المشرع لإنجاح هذه العملية (المبحث الثاني).

المبحث الأول

ماهية المسح العقاري

تتنوع الملكية داخل كل دولة إلى ملكية عامة تعود للدولة وأخرى خاصة تعود للأفراد، ومن أجل تحديد الملكية والتأكد من سنداتها، وجب اتباع نظام عقاري عصري يعتمد على ركائز مادية وبشرية تتمثل في مسح الأراضي¹، وتعد الجزائر أحد البلدان التي تبنت نظام المسح العام للأراضي باعتبارها آلية أساسية لتطهير العقارات وضمان الحقوق ونمو الاقتصاد وذلك عن طريق ارساء قواعد نظام حفظ عقاري متين، لذا من الضروري تبيان مفهوم المسح العقاري (المطلب الأول) وتوضيح أنواعه وأهدافه (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم المسح العقاري

المسح العقاري عملية تتطلب الكثير من التدرج والدقة لأنها تعتمد على العديد من الأسس الفنية والقانونية² حيث تنصب هذه العملية على العقارات باختلاف أنواعها، سواء كانت عقارات تابعة للخوادم أو تابعة للدولة. ومن أجل ضبط مفهوم المسح العقاري لا بد من التطرق إلى تعريفه (الفرع الأول) وتبيان خصائصه (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف المسح العقاري

لقد وردت عدّة تعاريف للمسح العقاري وتشعبت واختلفت في مضمونها باختلاف الغرض المبتغى منها غير أنها تنصب في اعتبارها أداة قانونية تؤدي إلى تحريك وتنشيط التطور الاقتصادي وتساهم في رقي الدولة وتباشر من طرف جهات مختصة، لذا قبل التطرق إلى مصطلح المسح بالمعنى

¹ - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منوروي، قسنطينة، 2010/2009، ص02.

² - بوخاري صورايا، المسح العام للأراضي في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016-2017، ص8.

القانوني، من الأجر بنا معرفته لغويا وما يتضمنه هذا المصطلح من معاني، فنسلسط الضوء على المعنى الذي يخدم موضوعنا.

أولا: المعنى اللغوي:

يحمل مصطلح المسح من الناحية اللغوية عدّة معاني منها:

الغسل، وكلمة المسح في معظم القواميس العربية يقصد بها القياس والقسمة.

وكان يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء بمعنى غسلتها، وكذلك من المعاني التي تحملها الكلمة هي المرور على الشيء دون مغادرة قيد أمّلت منه¹، فنقول مثلا : مسحت بيدي على رأس اليتيم

فلم أغادر شعرة إلّا ولمستها، ومنه قوله تعالى: ﴿وَأَمْسَحُوا بِرُءُوسِكُمْ وَأَرْجُلِكُمْ﴾².

ومن ذلك أيضا قولنا مسح الأرض بمعنى ذرعها ومسحها مسحًا وقسمها بالمقياس³، ومن هذا المنطلق جاء علم الساحة الذي هو ذلك العلم الذي يبحث فيه عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح وهدفه قسمة الأراضي وتقدير المساكن.⁴

ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة (Cadastre) التي نجدها نابعة من لفظة (Catastico) اليونانية، والتي تعني قائمة، أو أيضا كلمة مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة: (Capetistra) وهي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها.⁵

¹ - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 03.

² - سورة المائدة من الآية 6.

³ - عبد الرحمان مخلوف، الاجراءات القانونية المتبعة لتطهير الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية، مذكرة ليسانس، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس، المدة 2012-2013، ص7.

⁴ - عمر تيمجعدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية العلوم والحقوق السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2013-2014، ص27.

⁵ - حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، فرع قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2015-2016، ص 08.

ثانيا : المعنى الاصطلاحي

حاول الكثير من الباحثين تعريف عملية المسح نذكر من بينها الأستاذ عامر بوضياف حيث اعتبر أن : « المسح عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة، بغرض التأكد من الوضعية القانونية للقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عنها من حقوق».¹

والأستاذ جمال بوشنافة حيث عرّف المسح بأنه : « حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالتسجيل العيني».²

من خلال التعريفين السابقين، يتضح لنا أن عملية مسح الأراضي هي عملية مزدوجة، ذات وجه فنيّ يهدف إلى وضع هوية العقار عن طريق تثبيت وتحديد موقعه ومساحته وحدوده وتعين الحقوق المترتبة لها أو عليها ووجه آخر قانوني يعتمد على أسس قانونية وذلك من خلال انشاء بطاقة هوية للعقار بتحديد الملاك وأسباب التملك.³

ثالثا: المعنى القانوني

من الناحية القانونية نجد أن المشرع الجزائري كغيره من التشريعات لم يعطي تعريفا دقيقا للمسح العقاري، بل اكتفى بتوضيح الغاية منه، باعتباره عملية يراد من خلالها فرز سائر الملكيات الواردة على العقارات بغرض تأسيس ما يسمى بالسّجل العقاري⁴، وهذا ما يظهر من خلال المادة 02 من الأمر رقم 75- 74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السّجل العقاري والتي تنص : «مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للقارات ويكون أساسا مادياّ للسّجل العقاري».

¹ - عامر بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية ، مجلة الدراسات القانونية، مجلة الدراسات القانونية، العدد 13 كلية الحقوق جامعة تونس، 206، ص 41.

² - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 08.

³ - ريم مراحى، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادى، بدون طبعة الجزائر، 2009، ص 25.

⁴ - رحال صليحة، الشهر العقاري من القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محمد أولحاح البويرة 2013 ، ص 7.

وقد أضافت المادة 04 منه على أنه : « يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد اعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي». إن المتأمل للنصين سالفين الذكر يلاحظ الغموض في تحديد مفهوم عملية المسح العقاري وما تشتمل عليه، إذ أنهما يشيران إلى الهدف المباشر من عملية المسح وهو تشكيل الوثائق المسحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري، والتي تتضمن الرسم التخطيطي ووثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كلية بلدية مع التفاصيل لكل تجزئاتها.¹

وبالرجوع إلى المادة الرابعة من المرسوم 76/62 المتعلق بإعداد² مسح الأراضي العام والمعدلة بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 نجد أن عملية المسح العقاري تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأراضي وأنماط المزروعات (في المناطق الريفية) وتحدد لنا طبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها وغط استعمالها واستغلالها ووصفها (في المناطق الحضرية)، ومن جهة ثانية لا بد لعملية المسح أن تبين الملاك وأصحاب الحقوق العينية وكذا كيفية الاستغلال³ وذلك عن طريق تحديد الملكيات العامة والخاصة.

ويتضح مما سبق ذكره أن عملية مسح الأراضي هي عملية مزدوجة بها وجهان، وجه في يتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات الكلفة بالمسح العقاري، حيث يعملون على تحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد اعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية⁴ والذي يهدف إلى تنظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها (تحديد ما يجاورها من عقارات). ووجه قانوني يتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حالتها القانونية عن طريق انشاء بطاقة هوية للعقار. فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك وحقوقهم العينية، أو بمعنى

¹ - عازب فرحات، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر 1995، ص 47.

² - المرسوم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24، الجريدة الرسمية، رقم 71، المؤرخة في 1984/12/30، ص ص 18 - 25.

³ - رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، مرجع سابق، ص 7.

⁴ - حدد المشرع الجزائري وحدة ثابتة للمسح هي البلدية، أي أن عملية المسح تكون على مستوى كل بلدية وهذا ما جاء في المادة 08 من الأمر 74/75 على أن وحدة العمل المسحي الأساسية هي البلدية.

آخر عملية المسح هي تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية العقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق.

ولقد جاء الأمر 74-75¹ لتكريس وتأسيس الملكية في الجزائر ولقد اختار له المشرع عنوان مسح الأراضي العام وإن هذه التسمية تثير من الوهلة الأولى أمرين، الأمر الأول يتعلق بطبيعة الأشياء الخاضعة لعملية المسح أو بتعبير أدق نوع العقارات التي تمسها العمليات المسحية، وبذلك تشمل عملية المسح الأملاك العقارية التي تشمل كل الأراضي والثروات العقارية، أم أن المشرع كان يقصد العقار بمفهومه العام، حسب ما جاء في نص المادة 683 من القانون المدني والتي تنص على أن العقار هو كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف وبذلك يشمل العقار مظهره الطبيعي والاصطناعي.

وإن المتأمل لطيات الأمر 74-75 يستنتج أنه يحمل في جوانحه العقار بمفهومه الشامل، فعملية المسح يكون موضوعها جميع العقارات بغض النظر عن نوعها، وكون المشرع نص على الأراضي فقط لأن العقارات تتصل بها على وجه الاستقرار الثبات.²

أما الأمر الثاني الذي تثيره التسمية والذي لا يقل أهميته عن الأمر الأول، فيتعلق بصنف العقارات الخاضعة لعملية المسح العقاري.

رابعاً : الأساس القانوني لعملية المسح العقاري

نجد أن قانون يتعلق بالمسح العقاري هو الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية حيث أشار إلى المنهج الذي سوف تتبعه الدولة في التعريف بالعقارات من خلال المادة 25 منه، والتي تتكلم في

¹ - الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج، ر، ج، ج، العدد 92 الصادرة بتاريخ 18-11-1975.

² - المادتين 2 و8 من الأمر 74-75 والمادتين الأولى و4 من المرسوم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

مضمونها عن تأسيس واعداد البطاقات العقارية لتكون بداية تأسيس السجل العقاري بعد الانتهاء من تطبيق قانون الثورة الزراعية.¹

أما النص الآخر يتمثل في المرسوم 73-32 المتعلق بحق الملكية الخاصة وبالتحديد المادة 33 منه والتي تشير إلى أن الدفتر العقاري المطابق للبطاقات العقارية الناشئة عن المسح العام هو السند الوحيد لإثبات الملكية.

يأتي بعد ذلك الأمر 75-74 المتعلق بإعداد المسح وتأسيس السجل العقاري والذي نص في مادته 12 على: « إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 03 أعلاه يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة من البطاقات العقارية، ويتم إعداده أولا بأول تأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما ». ومنه النصوص التطبيقية له، وهي المرسوم 76-62 المتعلق بإعداد المسح العام والرسوم 76-63 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري مع التعديلات التي شملت هذين النصين واللذان أعطيا الخطوط العريضة لكيفية المسح مع طريقة تأسيس السجل العقاري العيني.²

وبالنظر للواقع العملي، نجد أن عملية المسح العام عملية مكلفة ماديا وقد تكفلت بها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من خلال المرسوم 76-62 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19-12-1989 والمتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي³ وتكلفت المحافظة العقارية بتأسيس السجل العقاري وبالوثائق المسحبة المودعة لديها.⁴

وفي التسعينات وبعد دستور 1989 توجهت الجزائر لاقتصاد السوق مما أدى إلى ظهور قوانين الاصلاحات التي كان أهمها القانون 90-25.⁵

¹ - نعمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 21-22.

² - طوايبي حسين، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر سنة 2001-2002، ص 26.

³ - الجريدة الرسمية رقم 54 المؤرخة في 20-12-1989، ص 1471.

⁴ - علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر - دار هومه الجزائر، ط 6، 2004، ص 28.

⁵ - القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم. ج، ج، ج، ج، الصادرة بتاريخ 19-12-1990، المعدل والمتمم بالأمر 95-26، المؤرخ في 25-09-1995.

الفرع الثاني:

خصائص المسح العقاري

يتميز المسح باعتباره الأساس المادي للسجل العقاري بعدة خصائص، ومن خلال التعريفات السابقة نستخلص مجموعة من الخصائص نذكر منها:

أولاً : عملية فنية تقنية

باعتبار المسح العام للأراضي يقوم على أسس تقنية وفنية (ميدانية) لا يمكن القيام بها إلاّ بتدخل مختصين تقنيين كمهندسين وخبراء عقاريين، والأسس الفنية غالباً ما تكون عالمية قد تم الحصول عليها عن طريق تبادل الخبرات والاطلاع على أحدث التقنيات، فتعطي هذه العملية للمسح خاصية تعريف وتحديد الوضعية الفعلية والحقيقية للعقارات وذلك من خلال تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي إذا اقتضى الأمر.

فوصف العقار لا يقتصر على ذكر ما فوقه بل لابد من إبراز حدوده من خلال جعلها مجسمة بكيفية دائماً وذلك من خلال وضع الحدود إما بواسطة حجر أو علامات أخرى وحساب المساحة.¹

ثانياً : عملية ادارية

تفتح العمليات المسحية في كل بلدية بناءً على قرار إداري صادر من الوالي، إضافة إلى اعتماده على الوثائق الإدارية التي تحوزها باقي الهيئات الإدارية .

كما أن عملية المسح معقدة ، تشرف عليها هيئة خاصة وهي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وما تشمل عليها من فروع محلية و جهوية²، فهذه الهيئة تقوم بالتعرف على الملاك وأصحاب الحقوق العينة العقارية الظاهرون سواء كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية.

¹-نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 76-62 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم. المؤرخ في 25 مارس 1976، ج،ر،ج،ج، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أفريل 1976 .

²-حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، مرجع سابق ، ص22.

ولا يتم ذلك إلا بتحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين مع طلب الوثائق الثبوتية سواء كانت رسمية أو عرفية التي تثبت حيازتهم للعقارات المراد مسحها بصرف النظر عن نوع العقار.¹

ثالثا : عملية قانونية

يعتبر المسح العقاري عملية قانونية بالنظر إلى أهم الأهداف والنتائج المنتظر منها ، وهو الوصول إلى نظام قانوني محكم يجسد ضبط الوعاء العقاري ويعمل على تأمين واستقرار المعاملات العقارية، ولتحسيد ذلك الاستقرار تبنى المشرع الجزائري بموجب الأمر 74-75 مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري، والتي تعتبر المرجع الأساسي في الاعتماد بحق الملكية أو كل حق عيني آخر يتعلق بالعقار.

المطلب الثاني

أنواع المسح العقاري وأهدافه

بالرجوع إلى مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية منها الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تبين أن المشرع الجزائري قد حدد أنواع المسح (الفرع الأول) وباعتبار عملية مسح أحسن وسيلة لوصف وتحديد الأملاك العقارية فقد شملها بحملة من الأهداف (الفرع الثاني).

¹ - رحابية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013-2014، ص 177.

الفرع الأول

أنواع المسح العقاري

قسّم المشرع الجزائري المسح العقاري إلى أربعة أنواع.

المسح الحضري والريفي حسب المرسوم 75-74 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السّجل العقاري والمسح الغابي حسب المرسوم التنفيذي 2000-115 المؤرخ في 24-05-2000¹
المحدّد لقواعد مسح الأراضي الغابية، وقد أضافت التعليمات رقم 01 المؤرخة في 23-05-2009
المسح السهبي والمسح الصحراوي والخاص بالمناطق الصحراوية خارج المناطق العمرانية.

أولاً: المسح الحضري والريفي

بالرجوع إلى المادة 08 من الأمر 75-74² وكذا المادة الأولى والخامسة من المرسوم رقم 76-62³ تضح لنا أن عملية المسح تتم على مستوى كل بلدية لأنها وسيلة لتطهير الملكية العقارية سواء تعلق الأمر بالعقار الحضري أو الريفي.

وحسب المادة 21 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المعدل والمتمم على أنه:
« تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع أحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليه في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للدجعات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة .

ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم. أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية.»

وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء والتعمير داخل الولاية وفق أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) والذي يعتبر وسيلة للتخطيط المحلي والتسيير الحضري.

¹ - المرسوم التنفيذي 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 ، المتضمن لقواعد المسح الغابية.

² - الأمر المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج،ر،ج،ج، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975، العدد 92 المعدل والمتمم بقانون المالية 2015.

³ - المرسوم 76-62 ، المؤرخ في 25 مارس 1976 ، المتعلق بإعداد مسح الأراض العام، المعدل والمتمم . ج،ر،ج،ج، الصادرة بتاريخ 13-04-1976، العدد 30.

كما يحدد التوجيهات الأساسية للهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة وينظم العلاقة بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة، بالإضافة إلى مخطط شغل الأراضي (POS) الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي من مهامه تعيين مساحات الأراضي الحضرية والفلاحية والغابات الواجب حمايتها وتصنيفها.¹

كما حدد القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري²، الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة، فاعتبرت المادة الرابعة منه الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية: كل أرض يكون لها إنتاج خلال مدة زمنية معينة، على أن يكون هذا الإنتاج حاصلًا بتدخل الإنسان وموجه للبشر أو الحيوان أو الصناعة.³

واعتبرت المادتين 20 و21 منه الأراضي العامرة أو قابلة للتعمير كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات، في مجالاتها الفضائية والتجهيزية، وإن كانت هذه القطعة غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق. أما الأراضي القابلة للتعمير فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير.

وهنا تجب الإشارة إلى أن عملية المسح تتم في كلا المنطقتين بنفس الكيفية، إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب اعداد الخرائط وفق مخططات ومقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة في المنطقة الريفية وهذا راجع للمساحة وثمان المتر المربع.⁴

وإن هذا لا يمنع من القول بأن العقار الفلاحي هو أيضا له أهمية كبيرة بل الأكثر من ذلك إذ نجد الأمر 71-73 المؤرخ في 08-11-1973 المتضمن الثورة الزراعية⁵، هو الذي نص على تأسيس مسح الأراضي العام للبلاد في مادته 24 وهذا يعكس بكل تأكيد الضرورة الملحة لقاعدة تقنية

¹ - حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص13.

² - القانون 29-25 المؤرخ في 18-11-1990، المتعلق بالتوجيه العقاري الصادر بالجريدة الرسمية عدد 55 بتاريخ 19-12-1990 والمعدل بالأمر 95-26 المؤرخ في 25-09-1995.

³ - التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1997، ص25.

⁴ - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص10.

⁵ - الجريدة الرسمية رقم 97 لسنة 1971، ص1642.

وقانونية ثابتة من أجل التحكم في القطاع الفلاحي وتطويره، وهو الأمر الذي تؤكد المادة 47 من المرسوم التنفيذي 91-254 المتضمن كليات تنظيم شهادة الحيازة وتسليمها.¹

ثانيا: المسح الغابي

تعتبر الغابات أملاك وطنية عامّة طبيعية حسب ما جاء في المادة 37 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم². وبالنظر للأهمية التي تحققها الغابات أعطاها المشرع حماية خاصّة عندما أقر إدراجها في نظام الأملاك الوطنية العمومية وبذلك أصبحت الغابات غير قابل للتصرف فيها، ولا الحجز عليها ولا اكتسابها بالتقادم. وذلك ما أكد عليه المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية³ حيث جاء في نص المادة 03 منه على أنّ الأرض الغابية هي كل أرض تغطيها أشجار على مساحة 10 هكتارات متصلة بمعدل 100 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة والشبه القاحلة و300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة وشبه الرطبة.

وقد عرفت الغابة عدّة أنظمة آخرها القانون 84-12 المؤرخ 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات، والذي اعتبر الأملاك الغابية الوطنية جزء من الأملاك الاقتصادية التابعة للدولة والجماعات المحلية.

وإن الهدف من المسح الغابي حسب المادة 02 من المرسوم 2000-115 هو التعريف بالأملاك الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديدتها، حيث جاء في هذا المرسوم اجراءات إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية بدءًا من تاريخ اصدار الوالي المتخصص اقليميا قرارًا بافتتاح عملية مسح

¹ - زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، ط 2، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص31.

² - المادة 37 من القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج، ر، ج، ج عدد 52 الصادرة في 02/01/1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 1408، المؤرخ في 20-08-2008، ج، ر، ج، ج عدد 44 الصادرة في 08-08-2008.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000، المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية، الجريدة الرسمية العدد 30 الصادرة في 28-2000-05.

الأراضي مرورا بإعداد السجلات الخاصة والمخططات المسحية المطابقة لوضعية القطع الأرضية انتهاء بنشر الوثائق المسحية في المحافظة العقارية المختصة إقليميا.¹

ولقد عاشت الملكية الغابية في الجزائر عدة مراحل، فلو انطلقنا من الشريعة الإسلامية لوجدناها قد أولت هذا المجال الحيوي أهمية خاصة، رغم البيئة الصحراوية التي نشأت فيها، إذ كانت ملكية الغابات في تلك الفترة ملكية مشتركة، وبحلول الحكم العثماني أصبحت ملكية الغابات تابعة للبايلك إلا التي كانت واقعة بالمناطق الداخلية فقد كانت مشاعة بين القبائل لبعدها عن نفوذ السلطان وهي ما عرف بأراضي العرش.²

لكن لما قدم الاستعمار الفرنسي عام 1830 أحل قواعد جديدة لنظام الملكية فحوّل الغابات والأراضي المتسمة بالطابع الاجتماعي إلى ملكية الدولة الفرنسية وذلك من خلال قانون الغابات لسنة 1827، وبصدور قانون 16 جوان 1851 المؤسس للملكية العقارية في الجزائر أدمجت الغابات ضمن الأملاك الوطنية الخاصة لتحقيق أغراض استعمارية.

ولكن نظرا لطبيعة وخصوصية المجتمع الجزائري، فقد استوجب عليه الأمر إصدار قانون الغابات خاص بالإقليم الجزائري وذلك في 21 فيفري 1903، حيث استمر بموجبه اعتبار الغابات أملاكا خاصة تابعة للدولة.

ولما استقلت الجزائر، صدرت عدّة تشريعات تنظم الطبيعة القانونية للغابات، منها دستور 1976 الذي اعتبرها ملكية تابعة للدولة، ليصدر القانون رقم 84-12³ المتضمن النظام العام للغابات والذي اعتبر الأملاك الغابية الوطنية جزء من الأملاك الاقتصادية التابعة للدولة والجماعات المحلية. وقد أكد على ذلك القانون رقم 84-16 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ثم جاء دستور 1989 ليحمل في طياته ازدواجية الملكية الوطنية وليكرسه القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية،

¹ - هنوني نصر الدين، تطور نظام الملكية الغابية في الجزائر، المجلة الوطنية للإدارة، عدد 21 سنة 2001، ص25.

² - هي تلك الأراضي التي منحت للقبائل والعروش للانتفاع بها على وجه جماعي وكانت تخضع للقواعد العرفية في نظام استغلالها أثناء الاستعمار الفرنسي، وبعد الاستقلال صنف أراضي العرش ذات الطابع الزراعي أو الرعوي كأراضي تابعة لملكية الدولة بموجب المادة 13 من الأمر 95-26، المعدل والمتمم لقانون 90-30 المتضمن التوجيه العقاري.

³ - القانون 84-12 المؤرخ في 23 جوان 1984، المتضمن النظام العام للغابات.

ويتم تصنيف الأملاك الغابية ضمن الأملاك الوطنية العامة. لقيمتها الكبيرة، ومن هنا باتت الضرورة ملحة من أجل إيجاد قواعد ووسائل لتسييرها وحمايتها وقبل ذلك ضبط حدودها¹، لأنه بعد الاستقلال قامت الدولة الجزائرية بحملات تشجير واسعة وفي مناطق مختلفة، الأمر الذي أدى إلى تكوين غابات دون معرفة سعتها، مما استوجب معه تحديد الملك الغابي. هذا وتجب الإشارة إلى أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي (الحضري والريفي) في جوهرها، بل ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالبا ما يعتمدون على الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام.²

ثالثا: المسح السهبي والصحراوي:

لقد جاء ذكر الأراضي الصحراوية ضمن المادة 18 من قانون التوجيه العقاري³، والأراضي الصحراوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 180 ملم. أما المادة 12 من القانون 90-25 فتم تعريف الأراضي السهبية أو ما يعرف بالأراضي الهضابية. كذلك جاءت المادة 54 مكرر من القانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل لقانون الأملاك الوطنية 30/90 بتعريف الأراضي الصحراوية بأنها تلك التي ليس لها سند ملكية ولم تكن موضوع حيازة هادئة و مستمرة لمدة 15 سنة.

أما المادة 54 مكرر 1 من القانون 14/08⁴ فنصت بأن التنظيم سيتكفل بوضع الشروط والأشكال والكيفيات الخاصة بإنشاء المسح العام للأراضي الصحراوية، ونظرا لشساعة الأراضي الصحراوية والسهبية وكثافتها ونظرا لملكيتها معظمها للدولة فإنها خضعت لمسح خاص لم يراع الشروط

¹ - . التعليم رقم 1132 الصادرة عن وزارة الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 11 1957 والمتضمن تسجيل الأراضي العامة الغابية وتأسيس الأملاك الوطنية الغابية.

² - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، ص 13.

³ - القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل و المتمم ، المتعلق بالتوجيه العقاري، ج،ر،ج، ج العدد 55 المؤرخة في 19-11-1990

⁴ - القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يعدل و يتمم قانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية ، ج،ر،ج، ج العدد 44.

والمراحل التي يخضع لها المسح العام لذا جاءت به التعليمات رقم 01 المؤرخة في 23-05-2009¹ والتي وضعت الطرق العملية لمسح الأراضي وأبرز ما جاءت به هذه التعليمات والذي يختلف باختلاف جذري عن المسح العام هو أن مسح الأراضي الصحراوية والسهبية يتم دون الخروج الى الميدان وأن مجموعات الملكية تكون لمساحات كبيرة جدا ومسجلة ترقيميا نهائيا لحساب الدولة .

ورغم المساحة الهائلة والزمن المحدد بسنة ونصف لانتهاء من الاشغال فقد تمت العملية بنجاح وذلك لسهولة العملية ولعدم وجود أي منازعات . حيث جاءت لملء الفراغ الكبير في المساحات الصحراوية الكثيرة من ربوع الوطن الجزائري² ، فنجد أن كلا من المسح الحضري والريفي لا يستطيعان الإمام بالمساحة الشاسعة التي تقدر بمئات الآلاف من الهكتارات الجرداء التي يتعذر مسحها ميدانيا، فيكون ذلك بالتصوير عبر الأقمار الصناعية والتصوير الجوي.

ولقد تم ايداع كل الأقسام المسحية الخاصة بالمسح الصحراوي عبر التراب الوطني والتي أسست التقييم النهائي المباشر لهذه العقارات بمجرد الايداع بالمحافظة العقارية المختصة، خلافا للقواعد العامة في المرسوم 63-76 التي تشير إلى أن العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات صحيحة مشهرة لا يستفيدون من التقييم النهائي إلا بعدد مرور سنتين من الإيداع.

الفرع الثاني

أهداف المسح العقاري

تعد عملية المسح العقاري العمود الفقري لإنجاح أي سياسة عقارية ، فأصبحت هذه العملية حديث الساعة، لا مناسبة ولا وقتية³ ، لأنها أداة في يد الدولة، وإكمالها يسمح لها بالتحكم الأفضل في الوعاء العقاري واستخدامه بأفضل الطرق لخدمة الصالح العام والخاص.

¹ - التعليمات رقم 1 الصادرة بتاريخ 23 ماي 2009 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والتي اوضحت الطرق التي يجب إتباعها في عمليات المسح.

² - حصيلة عملية المسح السهبي والصحراوي، عبر كامل التراب الوطني قدرت بـ 212.562.392 هكتار.

³ - الأستاذ علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط6 ، 2004، ص28.

لذلك خصصت لها الدولة الجزائرية إمكانيات مادية وبشرية ضخمة، وذلك بغرض تحقيق جملة من الأهداف¹ التي تصنف على حسب المجال المخصص للدراسة، لذلك سوف ندرس هذا الأمر من خلال ضبط الملكية العقارية (أولا) وحماية المالك (ثانيا) وتحديد الضريبة العقارية (ثالثا) وتدعيم الجهات القضائية (رابعا).

أولا: ضبط الملكية العقارية

بالنظر للأمر 74-75 والمرسومين 62-76 و 63-76 نلاحظ أن الهدف الأساسي من عملية المسح العقاري أو ما يسمى بالمسح العام هو تحديد الملكية العقارية ومنه تأسيس السجل العقاري في بلدية ما والتي تعد الوحدة الأساسية في المسح العام.

وبالرجوع إلى المادة 02 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح العقاري العام وتأسيس السجل العقاري والتي تنص على أنه: «إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري». فالهدف من عملية المسح هو فرز الملكيات العقارية وضبط المساحات برسم الحدود، مما يترتب عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية (مجموعة ملكية) وأقسام، حيث يتم إفراس هذا التنظيم في وثائق مسحية، تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية². فعند انتهاء عملية المسح على المستوى الوطني يتم انشاء السجل العقاري العام الذي يحدد فيه جميع الملكيات وجميع العقارات في التراب الوطني³.

وعليه فالمسح العام للأراضي يهدف إلى الأخذ بنظام الشهر العيني الذي يحمل في طياته مجموعة من الاجراءات والقواعد القانوني التي تهدف إلى إعلام الغير (الجمهور) بكل التصرفات

¹ - الأستاذ علوي عمار، مرجع سابق، ص 55.

² - شربالي مواز، البات تطهير الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير فرع قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، ص 85.

³ - موهوب يحيى، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة ماستر، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أكلي محمد أولحاج، البويرة، 2012/2013، ص 10.

القانونية المنصبة على العقارات ، سواء كانت أصلية أو تبعية، منشئة أو كاشفة، ناقلة أو مزيلة ، والتي لا يمكن تنفيذها إلا بعد اتمام عملية المسح العقاري.¹

وبالرجوع إلى المادة 4 من المرسوم 62-76 فإن المسح يهدف لتحديد القوام المادي للعقارات وطبيعتها ونوع المزروعات وتحديد الملاك، وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون، وكيفية استغلال العقار إن كان للاستعمال السكني أو التجاري أو غير ذلك وكل هذا يؤدي إلى تنظيم الملكية العقارية وبالتالي تأسيس الحالة المدنية للعقارات في بلدية ما.²

ثانيا : حماية المالك

إن تنظيم الملكية العقارية يعد ضمانا للمالك نفسه أي حماية للمالك، فتأسيس السجل يجعل لكل مالك سند رسمي في يده على العقار ألا وهو الدفتر العقاري الذي يعد في مجال اثبات الملكية السند الرسمي في المناطق المسوَّحة، فكلما جاء في المادة 33 من المرسوم 32-73 المؤرخ في 05-01-1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة³ والتي نصت على « أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية»⁴ ويشكل الدفتر العقاري وفقا لما جاء في المادة 19 من الأمر 74-75 السند الوحيد والأقوى في اثبات الحق العيني العقاري الأصلي.⁵

وإن عملية المسح العقاري تهدف أساسا إلى تمكين حائز العقار من سند يثبت ملكية لذلك العقار، وقد سوى المشرع الجزائري في هذا المجال بين الشخص الطبيعي والمعنوي⁶. وهذا ما جاءت به

¹ - داوي بلقاسم، المسح العام وتكوين السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2014/2013، ص 14.

² - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 13.

³ - المرسوم التنفيذي 32-73 المؤرخ في 5 جانفي 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة المعدل بالمرسوم 86-73 المؤرخ في 17 جويلية 1973

⁴ - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 31.

⁵ - تنص المادة 19 من الأمر 74-75 على « تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية.»

⁶ - رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 185.

المادة 08 من المرسوم 63-76¹ المتعلق بتأسيس السّجل العقاري المعدل والمتمم على أن : « تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السّجل العقاري...».

وهذا ما يؤدي إلى القضاء على الفوضى العقارية واستئصال ظاهرة التعامل بالعقود العرفية في الميدان العقاري ودعم الائتمان العقاري.²

ثالثا: تنظيم المعاملات وتحديد الضريبة العقارية

يقترن المسح العام بتأسيس السّجل العقاري، بل هو الهدف الأساسي للمسح العقاري، إذ بانتهاء المسح العام يكون

السّجل العقاري في بلدية ما، قد تأسس نهائيا، وهذا ما يجعل المعاملات العقارية كلّها تحت رقابة الدولة وفي إطار قانوني منظم أمام ضابط عمومي مختص وبالتالي يقل التعامل بالوثائق العرفية في مجال الملكية العقارية، وتقل أيضا المعاملات غير القانونية، إذ بالنظر إلى المادة 324 مكرر من القانون المدني فإن الرسمية شرط أساسي لإتمام العقود المتعلقة بالتصرف في العقارات، وكذلك إخضاعها للشهر العقاري طبقا لمقتضيات المادة 15 من الأمر 75-74 تحت طائلة البطلان، كذلك مما يمكن قوله أن التطهير العقاري للوضعية الحالية من خلال المسح يغنينا عن الحلول الظرفية خاصة ما تعلق منها بعقد الشهرة وكذا شهادة الحياة وغيرها من آليات اثبات الملكية.³

إذا بانتهاء عملية المسح نكون بصدد حالة الاستقرار في المعاملات العقارية⁴ بتنظيم محكم من خلال تطبيق القوانين المختصة حسب طبيعة العقار أي كان وهذا ما يدفعنا إلى أمر مهم وهو الجباية العقارية او الضريبة العقارية فأساس ملك كل دولة يبنى على تحصيل الضرائب.

¹ - المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج، ر، ج، ج، العدد 30، بتاريخ 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم.

² - نعيمة حاجي، مرجع سابق ص 23.

³ - حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، ميله، الجزائر 2009 ص 23.

⁴ - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 30.

وإن الضرائب العقارية من أقدم الضرائب المباشرة، ففي الجزائر وقبل صدور قانون المالية 1990 كانت الضرائب العقارية تخصص لفائدة الدولة بهدف التنمية الاقتصادية وتعتبر الضرائب العقارية جزء منها، ولعل القصد الأول من عملية المسح بالأساس هو معرفة الوعاء العقاري لكي يكون الوعاء الحقيقي للضريبة.¹

ويعتبر العقار مورداً جبايئاً هاماً يعتمد عليه في دعم الخزينة العامة بهدف تفعيل التنمية على الصعيد المركزي والمحلي فالحكومة الجزائرية عندما تحملت مشروع المسح العام لكافة التراب الوطني رغم تكلفته الباهظة فكان هدفها من وراء ذلك تحديد وضبط الملكيات العقارية بدقة، حتى يتسنى فرض الضرائب العقارية² سواء ضريبة التملك أو ضريبة التعامل في العقارات فرضية التملك من خلال قانون المالية لسنة 1990 تؤول نسبة 60% منها إلى ميزانية الدولة و20% تؤول لميزانية البلديات و20% المتبقية تؤول إلى الصندوق الوطني للسكن.³

أما بخصوص الضريبة على التعامل فنجد رسوم التسجيل والشهر العقاري على كل معاملة عقارية منها 5% كحقوق التسجيل، على المبلغ المصرح به، و1% من مصاريف الشهر العقاري للتعقد. ومنه يمكن القول أن أهداف عملية المسح العقاري هي تحديد الوعاء العقاري الذي تخضعه الدولة للضريبة التي تساعد على ديمومة الدولة والخدمات العامة للشعب.⁴

رابعا: تدعيم الجهات القضائية

لقد أعطى المشرع الجزائري لحق الملكية حماية خاصة وذلك من خلال سنه مجموعة من النصوص القانونية منها المادة 64 من دستور 1996 المعدل والمتمم والتي تنص على « إن الملكية

¹ - شربالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة رسالة ماجستير، فرع قانون خاص معمم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، ص86.

² - حاجي نعيمة وجغلول زغدود، المسح العقاري بين التشريع والتطبيق، مجلة معارف، العدد 14، جوان 2013، ص241.

³ - نعمة معارف، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق، ص28.

⁴ - نعيمة حاجي، مرجع سابق ص ص 27-28.

الخاصة مضمونة»¹ والمادة 368 من قانون العقوبات² والتي تنص على عقوبات تتمثل في الحبس والغرامات على كل متعدي على ملكية عقارية مملوكة للغير ، بالإضافة إلى نصوص القانون المدني لا سيما ما جاء في الباب الأول من الكتاب الثالث.³

إن هذا النوع من قواعد الحماية على الملكية العقارية هو جبر الأفراد بالطرق القانونية على احترام حدود ملكياتهم وعدم الاعتداء على ملكيات الآخرين.

فالأهمية القضائية للمسح العقاري تتجلى في المعرفة الدقيقة للعقارات المسوحة وفق مخطط بياني واضح المعالم والمالك معروف وكذا الحقوق العينية والمشروع الجزائري حوّل للطرف المضور رفع دعواه أمام القضاء⁴. ونظرا للوضعية الحالية للعقار في الجزائر منذ الاستقلال شهدت العديد من القوانين والتي تتضارب أحيانا فيما بينها ، مما يجعل القاضي عادة يلجأ إلى الخبراء العقاريين للفصل في النزاعات والتي ما تكون عادة تقاريرهم حائدة عن الصواب، لأنها تعتمد على شهادات الأشخاص دون معاينة الميدان، ودون وجود مستندات رسمية صحيحة يبنى عليها تقريرهم والتي تساعد القاضي في تأسيس حكمه للطرف المعتدي عليه.

¹ - المادة 640 من دستور 1996-11-28، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 9-438، المؤرخ في 1996/12/07، الجريدة الرسمية العدد 76، الصادرة في ديسمبر 1996.

² - تنص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري (يعاقب بالحبس من سنة إلى 5 سنوات و بغرامة من 20000 إلى 100000 دج كل من انتزع عقار مملوك للغير و ذلك خلسة أو بطريق التدليس....)

³ - شربالي مواز، مرجع سابق، ص 87.

⁴ - حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي المنازعات العقارية ، دار هومة، للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2007 ، ص 93

المبحث الثاني

ضبط مهام مسح الأراضي العام والهيئة المكلفة به

نظرا لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني دقيق، ارتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشأت خصيصا لهذه العملية¹، ونظرا لخصوصية هذه العمليات فإن بدئها يجب أن يكون بقرار صادر عن الوالي وأن تشرف عليه لجنة خاصة يرأسها قاضي، فكل هذه الآليات القانونية التي أوجدها المشرع من أجل أن يحقق مهام محددات²، أعطت لنظام مسح الأراضي دورا هاما في مجالات مختلفة لا سيما في تحديد السياسة العقارية، إذ يتم تقديم كل المعلومات والبيانات المتعلقة بالعقارات وذلك من خلال تحديد هوية جميع الملاك والحائزين ووضعها في وثائق ذات قيمة قانونية (المطلب الأول)، حيث تقوم هذه الهيئات بالتدقيق السليم والإحصاء الشامل من خلال التركيبة المالية والطبيعية للعقارات (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المهام المستهدفة من تأسيس المسح العام

تتعدّد مهام المسح من تقنية وقانونية واقتصادية، فتقوم المهمة التقنية أساسا على عمليتي التحديد المادي للعقارات والتحري بشأنها من جهة، ومن جهة أخرى جمع البيانات المتعلقة بها (الفرع الأول) وتمثل المهمة القانونية في إعداد الوثائق المسحية وإعطاء المواصفات القانونية للعقار (الفرع الثاني) والمهمة الاقتصادية تتمثل هي الأخرى في كون عملية المسح وسيلة لتحديد الضريبة القانونية العقارية وآلية للنهوض بالعقارات الفلاحية (الفرع الثالث).

¹ - محمودي عبد العزيز ، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري منشورات بغداددي ، الجزائر 2009 ، ص 43.

² - شربالي مواز، مرجع سابق، ص 87.

الفرع الأول

المهمة التقنية

إنّ جميع العقارات تخضع لعملية المسح، وبالتالي فهي تمر عبر عملية تحديد وضبط الحدود وقياس الأبعاد والتحديد الدقيق للمساحة، وأثناء هذا التحديد يجب القيام بأعمال البحث والتحري (هوية المالك، أصل الملكية، أسباب التملك...)، فتترجم هذه المعلومات على مخططات مساحية حيث يخصص كل عقار بطاقة عقارية.¹

وأثناء عملية جمع البيانات المتعلقة بأصحاب هذه العقارات يخصص لكل شخص بطاقة عقارية خاصة به بحيث تحتوي على جميع المعلومات المتعلقة به.²

وتعتبر هذه المخططات المعدّة من طرف الأعوان المكلفين بمسح الأراضي كمرجع يعتمد عليه في مراقبة الأشغال التي تقوم بها الإدارات والمؤسسات العمومية، وهذا التحقيق يتطابق في المقاييس المستعملة وتوحيدها بغية الوصول إلى العمل بين جميع الجهات التي تعتمد على مخطط، الشيء الذي يتفادى تكرار الأعمال ذاتها ويعني خزينة الدولة من صرف أموال إضافية.³

الفرع الثاني

المهمة القانونية

إن المهمة الأساسية التي تتم تأسيس المسح من أجلها هي إعداد الوثائق المسحية، فبعد الانتهاء من أعمال التحديد والتحقيق حول العقارات وإعداد البطاقات العقارية تأتي مرحلة إعداد الوثائق المسحية، وشهر التصرفات القانونية لدى المحافظة العقارية. فكل عقد أو قرار قضائي يتضمن تصرف قانوني ناقل أو منشئ أو مثبت أو مسقط لحق عيني كحق الملكية، حق الانتفاع... فلا يمكن إظهاره لدى المحافظة العقارية إلا إذا كان مرفق بمستخرج مسح الأراضي يسلم من طرف لجنة مسح الأراضي، وهو يلعب دورا هاما في اعطاء المواصفات القانونية للعقار من حيث هوية مالكه ومراجعة

¹ - الزهاري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2012-2013، ص 27.

² - نفس الرجوع، ص 28.

³ - فيروز براني مسح الأراضي، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر بن عكنون، 2001-2002، ص 40.

الوثائق المسحية، ورفع القسم المساحي الذي ينتمي إليه العقار ورقم جزء الملكية أي مجموعات الملكية ومساحته وطبيعته القانونية.¹

الفرع الثالث

المهمة الاقتصادية

إن تحديد وتعريف الملكيات سواء بتمثيلها بيانيا في مخطط حسب موقعها في الميدان مع توضيح الحدود أو بتسجيلها في سجل يدرج فيه اسم وهوية كل مالك وكل المعلومات المتعلقة بالعقار كل هذه المعطيات تجعل من مسح الأراضي مصدر لانتقاء المعلومات العقارية والقانونية والاقتصادية للعقار.² بالإضافة إلى الأهمية البالغة التي تلعبها مخططات مسح الأراضي من قيمة معلوماتية دقيقة، فإنها تجنب صرف نفقة إضافته فهي توفر الجهد والوقت، ووثائق مسح الأراضي يمكنها تأمين مهمة ذات طابع اقتصادي وإحصائي، وهذه المهمة تتخلص في كون المسح يعتبر كقاعدة لتحديد الوعاء الضريبي للعقارات وألية للنهوض بالعقارات الفلاحية.³

أولا: المسح كقاعدة لتحديد الوعاء الضريبي.

تعد المهمة الضريبية بمثابة المهمة الأصلية للمسح، فالأصل في تأسيس المسح العقاري في العديد من الدول هو هدف إداري بحت كونه وسيلة تستعمل لحساب الضريبة العقارية⁴ ويتم تحديد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار، وذلك عن طريق الوثائق المسحية خاصة المتعلقة بالمساحة وهوية المالك.

وبالنسبة للجزائر فقطاع الضرائب لم يستفد كثيرا من أعمال المسح كون الكثير من المناطق لاتزال غير ممسوحة ومناطق أخرى لاتزال فيها عملية المسح جارية.⁵

¹ - لزهارى القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري، مرجع سابق، ص37.

² - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلد ونية، الجزائر 2006، ص 87.

³ - زروقي ليلي، التقنيات العقارية للعقار الفلاحي، ط 2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2001، ص40.

⁴ - علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 77.

⁵ - شربالي مواز، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص58.

ثانيا: المسح للنهوض بالعقارات الفلاحية

رغم الامكانيات الفلاحية الكبيرة التي تزخر بها الجزائر إلا أن ما يلاحظ ركود هذا القطاع وتراجع الانتاج الفلاحي وذلك راجع للسياسة المتبعة من قبل الحكومات المتعاقبة التي أثرت سلبا على الجانب الاقتصادي للبلاد.¹

ولقد تم دراسة هذه الوضعية من قبل المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، حيث تم التطرق إلى الأسباب التي أدت إلى تراجع هذا القطاع، وبالتالي تم اقتراح بعض الحلول للخروج من هذا الوضع. وكان أهم ما اعتمد عليه المشرع الجزائري هو تفعيل دور مسح الأراضي في هذا المجال كونه يعتبر وسيلة أساسية وفعالة من أجل التسوية النهائية للمسألة العقارية في جميع جوانبها، وبالتالي تطهير الملكية العقارية وتسوية وضعية العقار الفلاحي.²

وتساعد عملية المسح في توفير معلومات تقنية وقانونية حول العقار فتعطينا وصف قانوني وحقيقي للعقارات³ حول الطبيعة القانونية للأراضي وأنماط المزروعات المنجزة عليها، وهوية مستغليها ومالكها، كما أن للمسح دور هام في تحريك عجلة الاستثمار الفلاحي وذلك عن طريق منح قروض و ابرام رهون للأشخاص الحائزين على سندات ووثائق تثبت ملكيتهم وعلاقتهم بهذه الأراضي.⁴

المطلب الثاني

الهيئات المكلفة بالمسح العقاري

بما أن عملية المسح تتصف بالطبع التقني الدقيق، أرتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لهذه العملية، ومن أجل جمع المعلومات الكافية عن التركيبة المادية والطبيعية للعقارات، تتوزع هذه الهيئات من أعلى الهرم على مستوى وزارة المالية إلى أدناء على مستوى البلدية.

¹ - بوخاري صورايا ، المسح العام للأراضي في الجزائر، مذكرة ماستير، ص8.

² - زروقي ليلي، التقنيات القانونية للعقار الفلاحي، مرجع سابق، ص27

³ - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص43 .

⁴ - ريم مراحى، مرجع سابق، ص23 .

والجزائر على غرار بعض الدول تسند مهمة التنظيم العقاري إلى وزارة المالية والسبب في ذلك يعود أساسا إلى ثلاثة مراجع أساسية، **المرجع التاريخي** وذلك أن إدارة الرهون قبل سنة 1962 كانت تابعة للمصالح المالية، فاستمر العمل على هذا الحال بعد الاستقلال أما بالنسبة للمرجع الثاني فهو **مرجع عملي** كون وزارة المالية هي أكثر الوزارات دراية بخصايث الثروة الزراعية، أما المرجع الثالث فهو **جبايي** ونراه أهم المراجع وهذا راجع كون العمليات العقارية تكتسب جانبا مهمًا من الجانب المالي والجبايي.

وبالرجوع إلى عملية المسح، نجد أن بداية المسح في الجزائر قانونا كانت سنة 1975، وذلك بإصدار قانون 74-75 إلا أن عملية المسح فعليا كانت بطيئة جدًا¹، لذلك أسند المشرع هذه العملية لهيئات مخصصة بناءً على نصوص قانونية، مما أدى إلى استحداث الآلية بموجب المرسوم 89-234 المؤرخ في 19-12-1989 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي²، ونظرا لخطورة المهام المنوطة بمسح الأراضي العام كمهمة تحديد الملكيات وجمع المعلومات والتي من الممكن أن تمس حقوق بعض الأفراد وأصحاب الحقوق العينية الأخرى. سنسلط الضوء من خلال هذا المطلب على الهيئات التي تقوم بكافة اجراءات عملية المسح العقاري إلى حين صدور الدفتر العقاري الذي هو السند الرسمي والقانوني الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق المسوحة، فنبداً الحديث عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (الفرع الأول) ثم لجنة مسح الأراضي (الفرع الثاني) لنصل الحديث عن الهيئات المتدخلة في عملية المسح (الفرع الثالث).

¹ - عوابدي عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات، جامعة الجزائر، 1990، ص 312.

² - المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19-12-1989 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج، ر، ج، ح، العدد 54 الصادرة في 20-12-1989 المعدل والمتمم المرسوم 92-63 المؤرخ في 12-09-1992، المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج، ر، ج، ح، العدد 13، الصادرة في 29-02-1992.

الفرع الأول

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

إن الإشراف على عملية المسح العقاري تتم عن طريق مكتب يتواجد داخل مديرية أملاك الدولة الخاضع مباشرة لوزارة المالية¹، وإن أهم جهازين يحتكان مباشرة بهذه العملية هما الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح، حيث تم تأسيس المسح العام بموجب الأمر 75-74 ولتفعيل هذا الأمر تم صدور المرسوم 76-62 المتعلق بإعداد المسح العام، والذي أعطى الخطوط العريضة لأشغال المسح العام في جانبها التقني والقانوني، ولقد كانت مصلحة المسح متعلقة بإدارة أملاك الدولة إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19-12-1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والذي حدد العديد من الأحكام المنظمة لها، خاصة تعريفها وكذا تنظيمها.

أولاً: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

بالإطلاع على المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19-12-1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63² والمعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 01-110³ فقد عرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في مادته الأولى على أنها: « تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار و. و. م. أ. و تدعى في صلب النص الوكالة.

تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم».

وملاحظ على هذا التعريف أنه اقتصر على الوصف القانوني الذي ينطبق على أية هيئة عمومية إدارية، والتميز الوحيد هو التسمية⁴، في حين كان لا بد أن يحتوي هذا التعريف على مميزات وخصوصيات تنفرد بها على غيرها من الهيئات الإدارية، خاصة من حيث الوظيفة أو المهمة المنوطة

¹ - رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، البلدة، قصر الكتاب 2001، ص 21.

² - المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 12-02-1992 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الصادر في 19-02-1992، ج، ر، ح، ج، العدد 13، ص 349.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 01-110 المؤرخ في 05-05-2001، ج، ر، ح، ج، العدد 26 الصادرة في 06-05-2001، ص 03.

⁴ - لزهارى القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 30.

بها. ومنه تنطبق خصائص المؤسسة العمومية الإدارية على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي فهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي وتخضع لوزارة المالية.¹

وبالرجوع إلى القواعد العامة فإن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي باعتبارها مؤسسة عمومية تتقيد بقاعدتين وهما:

أ. قاعدة التخصيص

أي أنه قد تم تخصيص المهام التي تقوم بها الوكالة في المرسوم التنفيذي 89-234 في مادته الرابعة و لا تمارس نشاط غير مذكور في هذا المرسوم، وتبعا لذلك فإنها تتكفل قانونا بمهمتين أساسيتين وهما تأسيس المسح العام على كافة التراب الوطني² والقيام بالأعمال الطبوغرافية وإعادة تثبيت الحدود بين الملكيات.³

ب . قاعدة الخضوع لنظام الوصاية

أطلق على أسلوب المؤسسة العامة كوسيلة لإدارة المرافق العامة باللامركزية المرفقية مقابل اللامركزية الإقليمية، وهذا ما يجعل نظام الوصاية قائم كعلاقة قانونية دائمة ومستمرة بين المؤسسة العامة والإدارة العامة المركزية لتقوم هذه الأخيرة بمراقبة نشاط الأولى وتطبيقا لذلك وضعت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحت وصاية وزير المالية.⁴

ويتجلى خضوع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لوصاية وزير المالية في تعيين هذا الأخير لأعضاء مجلس إدارة الوكالة وتنصيب ممثل عنه كرئيس على المجلس.

وانطلاقا من ذلك فإن أي قرار يتم اتخاذه لا يفلت من رقابة السلطة الوطنية، وإضافة إلى هذا فإن أموال الوكالة أموال عامة مصدرها الميزانية وهي أساسا تتمثل في إعانات التسيير والتجهيز بالإضافة إلى حاصل الاتاوى المنصوص عليها قانونا .

¹ - المواد 1- 2 - 12 - 28 من المرسوم التنفيذي 89-234 مرجع سابق .

² - المواد 4 من المرسوم التنفيذي 89-294 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

³ - المواد 8 من المرسوم التنفيذي 89-294 ، نفس المرجع.

⁴ - المواد 02 من المرسوم التنفيذي 89-234، نفس المرجع.

ثانيا: تنظيم الوكالة وفروعها

صدر أول تنظيم هيكل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي لسنة 1990 بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10-03-1990¹ ، المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك في 09-07-1994²، وبالنظر للمرسوم 89-234 المؤرخ في 19-12-1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم فإن الوكالة الوطنية للمسح عبارة عن مؤسسة عمومية، ذات طابع إداري كلفت بمهمة المسح العام على مستوى التراب الوطني، ولهذا كان من الضروري اعتماد تنظيم إداري يساعد على هذه المهمة. نظرا لشساعة التراب الوطني. فاعتمد تنظيم مركزي على مستوى الجزائر العاصمة ويرأسه مدير عام .

وهناك فروع جهوية ومحلية بغية التكفل بالمسح العام وما يترتب عليها من إعداد السجل العقاري.

تتكلف الو- و- م- أ بإنجاز العملية التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني وتشكل من:

أ- الفرع الرئيسي: (المديرية العامة)

تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 على ما يلي:

« يكون مقر الوكالة في مدينة الجزائر ويمكن نقله إلى مكان آخر في التراب الوطني بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بناءً على اقتراح من وزير الاقتصاد»

وحسب نص المادة فإن المركز الرئيسي للوكالة المتمثل في المديرية العامة يتواجد بالجزائر العاصمة، مع إمكانية نقله إلى مكان آخر بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بناءً على اقتراح وزير المالية ، وبالتالي فإن الفروع الجهوية يخضعون له إداريا³ وكما يمكن تحديد التنظيم الداخلي للوكالة بموجب قرار

¹ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 مارس 1940 ، المتعلق بالتنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية ج ر ج ح ، العدد 29 لسنة 1990.

² - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 - 07 - 1994 ج ر ج ح العدد 73 لسنة 1994 المعدل للقرار الوزاري المتمم والمؤرخ في 10-03-1990 (آخر تعديل كان في 17-04-2002. يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة).

³ - عبد الرحمان مخلوف ، إجراءات القانونية المتبعة لتطهير ملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق، ص66.

مشارك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوضعية العامة حسب المادة 22 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر، ويمكن توضيح هيكلتها من خلال ما يلي:

1- مجلس الإدارة

يتأهه رئيس يكون ممثلا لوزير المالية، ويتكون من تسعة (09) أعضاء يمثلون عدّة قطاعات محددة في الدفاع الوطني، التجهيز، الفلاحة، الداخلية، النقل، البحث العلمي والتخطيط، وهذا حسب المادة 13 من المرسوم 89-234 ولقد خضعت هذه المادة للتعديل بموجب المادة 04 من المرسوم 01-110 المؤرخ في 05-05-2001¹ ، ويضم خمس مديريات فرعية، بحيث غيرت أسماء الوزارات حسب ما هو موجود حاليا وألغيت بعض الهيئات فكان التمثيل كما يلي:

- ممثل وزير المالية رئيسا.

- ممثل وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية.

- ممثل وزير الأشغال العمومية.

- ممثل وزير الفلاحة.

- ممثل وزير السكن والعمران.

- ممثل وزير الدولة ووزير العمل.

وحدير بالذكر أنه تم تغيير اسم المدير في التنظيم الإداري فأصبح المدير العام للوكالة.

ويجتمع هذا المجلس مرتين في السنة بطلب من الرئيس أو 1/3 من أعضائه² وتمثل مهامه في:

- إعداد مخطط العمل السنوي أو متعدد السنوات.

- إعداد الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة.

- المداولة حول حصيلة النشاط والتسوية المحاسبية والمالية.

¹ - المرسوم التنفيذي 01-110 المؤرخ في 05-05-2001، الصادر ب ج ر ج ح، العدد 13 الصادرة بتاريخ 19-02-1992، ص 349.

² - المادة 14 - 18 من المرسوم التنفيذي 89 - 234 ، مرجع سابق .

2- المدير العام

- إضافة لمجلس الإدارة يدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مدير عام يعين بموجب مرسوم رئاسي بناءً على اقتراح وزير المالية وتنهى مهامه بنفس الطريقة¹، وتمثل مهامه في:
- تنفيذ مقررات مجلس الإدارة.
 - ممارسة السلطة السلمية على كافة المستخدمين .
 - يعتبر المسؤول الأول عن التسيير العام للوكالة حيث يمثلها أمام الجهات القضائية وفي جميع أعمال الحياة المدنية.
 - ابرام جميع الصفقات والعقود في حدود السلطات التي يفوضها إياها مجلس الإدارة.²
- ويمكن للمدير أن يفوض توقعه للموظفين الموضوعين تحت سلطته في حدود صلاحياته، ويعتبر الأمر بالصرف لميزانية الوكالة.

ثالثا- التنظيم الاداري:

ويسمى أيضا بالتنظيم الداخلي حسب المادة 22 من المرسوم 89-234 المعدلة بالمادة 10 من المرسوم 01-110 بحيث يحدد بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيف العمومي، وكان أول تنظيم داخلي بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 مارس 1990³، وتم إلغاؤه بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09-07-1994⁴ الذي حدّد التنظيم الإداري للإدارة المركزية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بحيث تتكون من ثلاث(03) مديريات بدورها تتكون من مديريات فرعية والتي تنقسم الى مكاتب، وتكون الهيكلة التنظيمية كما في المخطط البياني التالي:

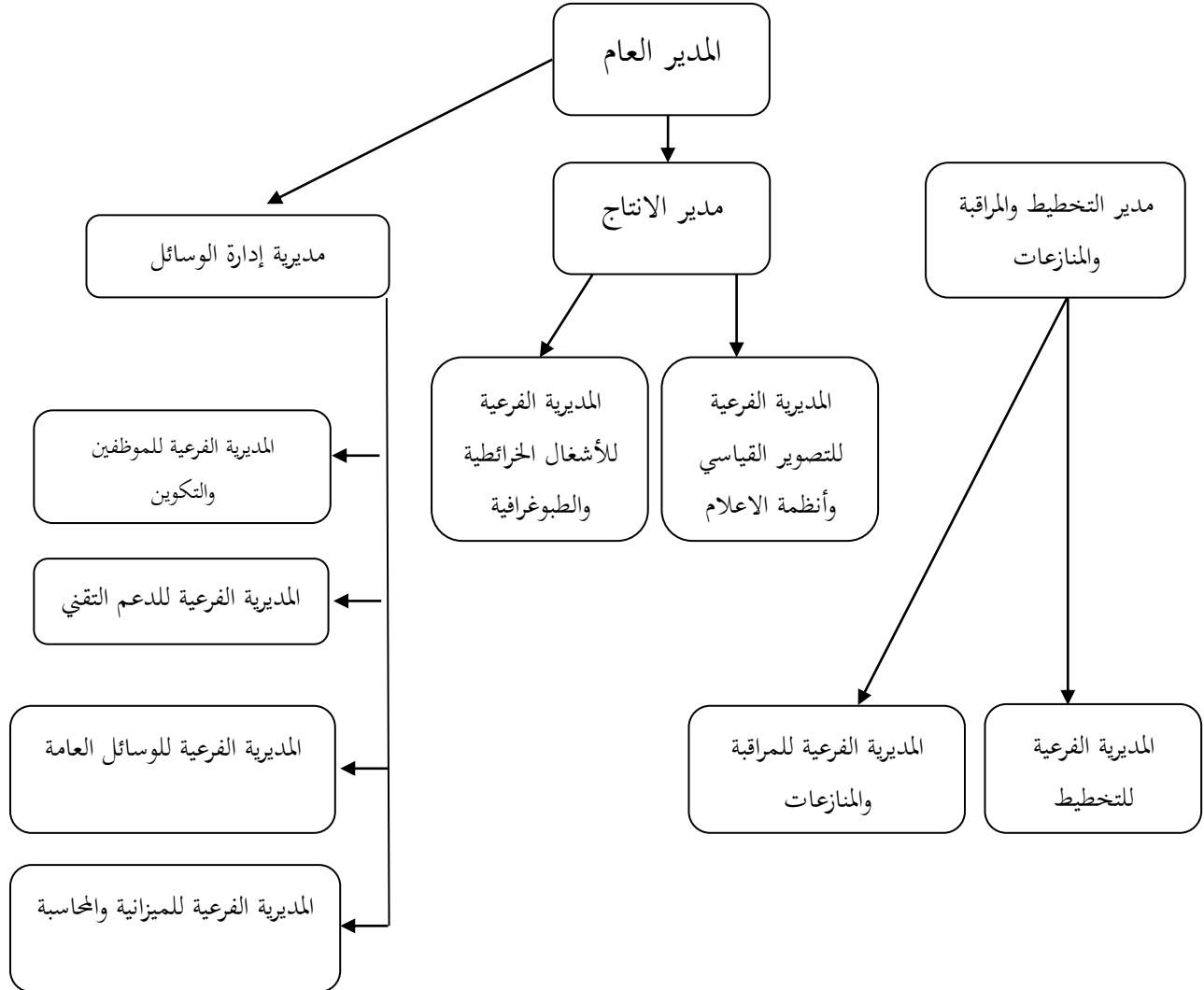
¹ - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 32.

² - المادة 20 من المرسوم 89-234 والمعدلة بالمادة 08 من المرسوم 01-110، المؤرخ في 05-05-2001.

³ - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 32.

⁴ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09-07-1994 والمحدد للتنظيم الإداري للإدارة المركزية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي الصادر في ج، ر، ح، العدد 37، الصادرة بتاريخ 26-05-2002، ص 19.

الشكل رقم (01): التنظيم الإداري للإدارة المركزية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.



2- الفروع الجهوية والمحلية للوكالة:

أ- الفروع الجهوية:

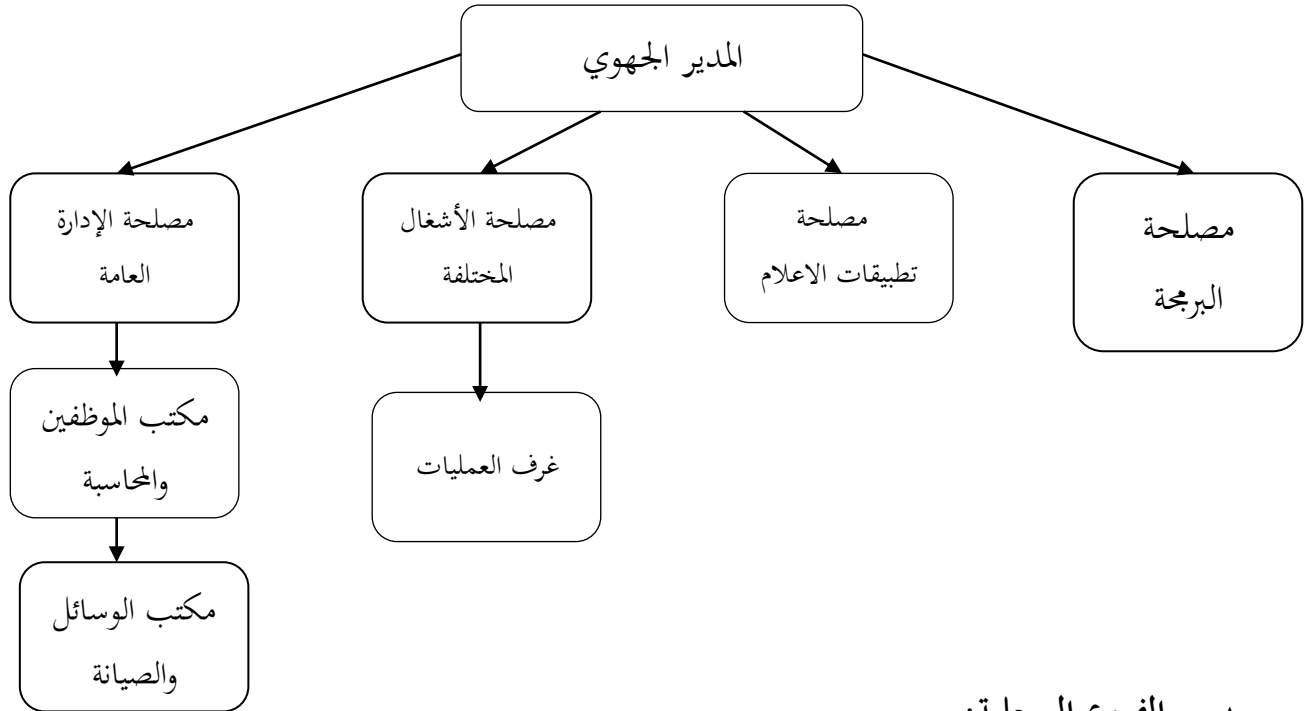
بالنظر إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 الذي ألغى سابقه فإن هذه الفروع أصبحت تسمى "مديريات جهوية" تحدد بموجب قرار وزاري وهي ثماني مديريات جهوية، الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، شلف، ورقلة، بسكرة، بشار.¹

1 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 والصادر بالجريدة الرسمية رح ح بتاريخ 2002/06/18، ص 19.

وتتكون حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 من أربعة (04) مصالح وهي
مصصلحة البرمجة، مصصلحة تطبيقات الاعلام الآلي، مصصلحة الأشغال المختصة، مصصلحة الإدارة العامة.

وتكون حسب الرسم البياني التالي:

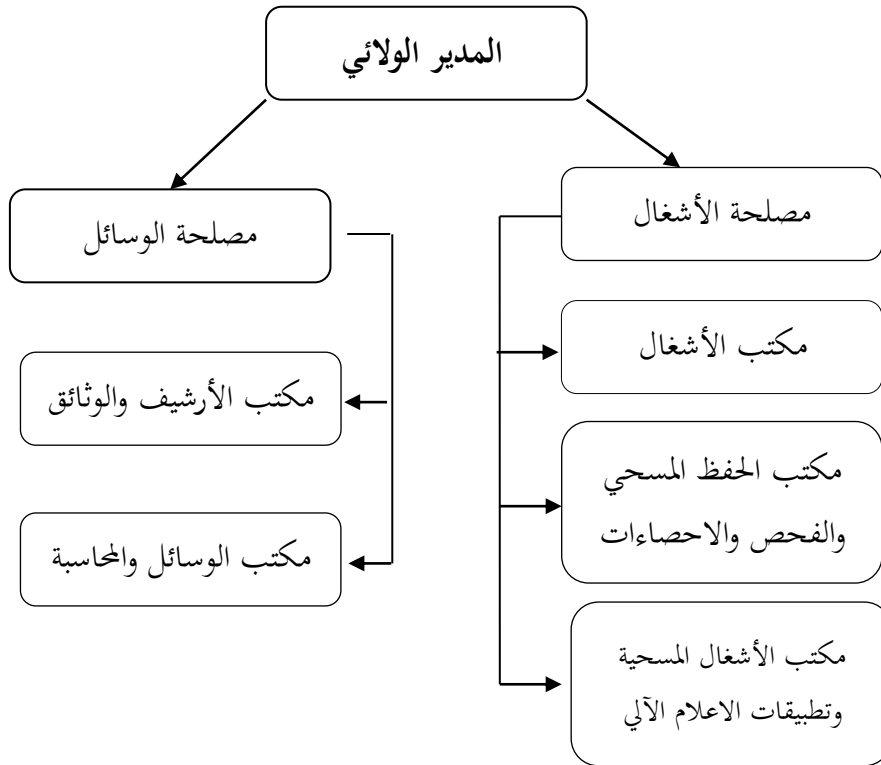
الشكل رقم (02): الفروع الجهوية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي



ب- الفروع المحلية:

هناك صنفين من المديريات المحلية حسب حجم العمل ويكون ذلك بقرار من وزير المالية ،
فهناك الصنف الأول الذي يتكون من مصصحتين، الأولى خاصة بالأشغال والثانية بالوسائل العامة
والأرشيف ويكون تنظيمها في الشكل التالي:

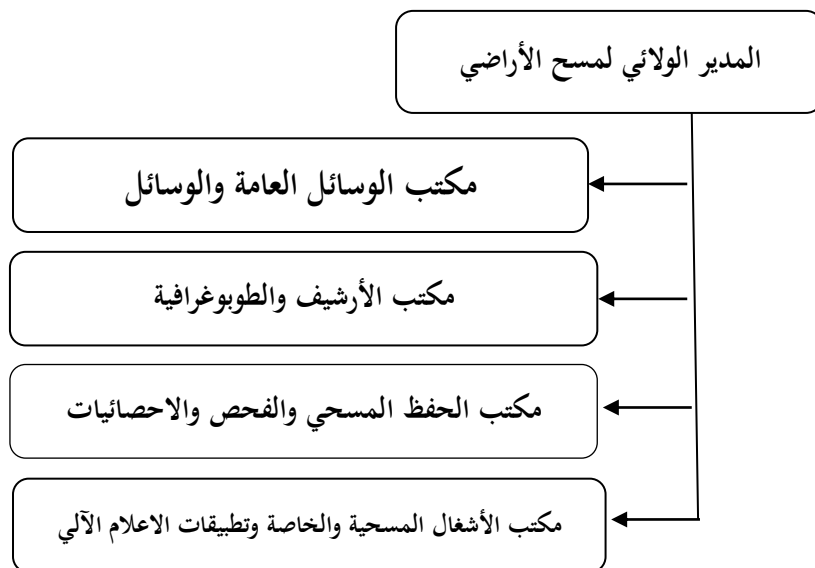
الشكل رقم (03): الفروع المحلية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي



أما الصنف الثاني فيتكون من أربعة (04) مكاتب دون المصالح وتوضح ذلك من خلال

المخطط البياني التالي:

الشكل رقم (04):



ثالثا: مهام الوكالة الوطنية للمسح العام

بالرجوع للمرسوم 234-89 المؤرخ في 19-12-1989 المعدل والمتمم خصوصا المادة 04¹ منه فإن المهمة الأساسية للوكالة هي عملية المسح العام للعقارات على المستوى الوطني، وهناك مهام أخرى تسمى بالمهام الاستثنائية أشارت إليها المواد من 07 إلى 09 من المرسوم 234-89. ويتضح من هذه المواد أن للو.و.م. أ. ازدواجية في المهام² المكلفة بها وهي:

1- المهام الأساسية للوكالة الوطنية للمسح العام

تتداخل عدة مهام بحسب الجانب التقني والفني لعملية المسح العام من جهة والجانب العملي التطبيقي³ من جهة أخرى، وهذا ما لخصته المادة 05 من المرسوم 234-89. وباعتبار الوكالة هي الركيزة الأساسية في عملية المسح العقاري فإنها تتولى على الخصوص القيام أساسا بالمهام التالية:

- تنفيذ أعمال التحقيق برسم الحدود بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي اللازمة لوضع مسح عام للأراضي.
- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام وتتولى الكتابة لها.
- تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار.
- انشاء البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.
- تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري التي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
- تنظيم الأرشفة.
- مراقبة الأشغال التي ينجزها الماسحون ومكاتب الطوبوغرافيا التابعة للخواسب والإدارات العمومية.

¹ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 234-89 نص على: "تكلف الوكالة في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة، بإنجاز العمليات التقنية الرامية على

إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني..."

² - داوي بلقاسم المسح العام و تكوين السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 31 .

³ - محمودي عبد العزيز اليات تظهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 29 .

2- المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

بناء على نصي المادتين 4 و5 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم، يمكن ان تكلف الوكالة من طرف وزير المالية بتنفيذ الأعمال الاستثنائية التالية:

- إنجاز جرد عام للعقارات التابعة للدولة طبقا للتنظيم.
- إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.
- تنظيم مصنف لمعطيات المسح بحصر الأملاك الوطنية.
- السهر على متابعة الاحصائيات الخاصة للأملاك العقارية الوطنية.
- تطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها.

الفرع الثاني

لجنة المسح العقاري

تعتبر لجنة المسح أحد الآليات المهمة في عملية المسح العقاري لأنها تضفي المصدقية والثبات لهذه العملية الكبيرة التي تعتبر المنطلق الأول لتأسيس السجل العقاري¹، وإن إحداث لجنة المسح العقاري على مستوى كل بلدية امر ضروري للسير الحسن والفعال لعملية المسح العام، ولقد نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على إنشاء لجنة مسح الأراضي بهدف وضع الحدود لكل بلدية محل إجراءات تطبيق وتنفيذ عملية المسح العقاري.²

وسنحاول من خلال هذال الفرع تسليط الضوء على تشكيلة اللجنة وكيفية اجتماعاتها ومهامها وكيفية تنفيذ قراراتها.

¹ - محمود عبد العزيز مرجع سابق ص 83 .

² - عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 94 .

أولاً: تشكيلة لجنة مسح الأراضي:

لقد حدد المشرع الجزائري عددا من الأعضاء الذين يشترط وجودهم ضمن تشكيلة لجنة

مسح الأراضي وهم كالاتي:

1. قاضي من المحكمة التي تو جد ضمن دائرة اختصاصها رئيسا.
2. رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.
3. ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب.
4. ممثل للمصالح المالية للأموال الوطنية.
5. ممثل بوزارة الدفاع الوطني.
6. ممثل لمصالح التعمير في الولاية.
7. موثق تعينه الهيئة المخولة في المنطقة المهنية.
8. محافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
9. المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.¹

كما يمكن اضافة أعضاء الى هذه اللجنة إذا تعلق الأمر بالمسح العقاري المنجز في المساحات والمواقع المحمية بممثل عن مديرية الثقافة بالولاية .وبالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية فبممثل عن المصالح المحلية للفلاحة ،وممثل آخر تابع للمصالح المحلية للري²، على أن يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة ،مع العلم أن كافة الأعضاء المذكورين أعلاه باستثناء الرئيس يعينون من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقاري وشؤون أملاك الدولة في الولاية³، وتتشكل اللجنة من أعضاء دائمين وأعضاء غير دائمين.⁴

¹ - نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

² - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 57.

³ - عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 197.

⁴ - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 58.

ولقد أحسن المشرع الجزائري عندما قام بإنشاء هذه اللجنة ممثلة في كافة قطاعات الدولة على أساس عملية المسح تمس كل الأملاك الوطنية خاصة كانت أو وقفية، ولهذا كان من الضروري اشتراك كلا القطاعات التي يمكن أن تمس حقوقها بمناسبة إجراء عملية مسح الأراضي لكي تبدي رأيها في الموضوع وتقوم بتنوير اللجنة بالأمر التقنية والخاصة بها.¹

ثانيا: اجتماع لجنة مسح الأراضي

حسب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، فإن اجتماع لجنة المسح ينطوي على الجوانب التالية:

1- تجتمع اللجنة بناء على طلب الممثل الولائي لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها "القاضي".

2- يحرر محضر مفصل عن المداولات.

3- تتخذ قرارات اللجنة بأغلبية الأصوات ويجب أن يكون ثلثي أعضائها على الأقل حاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس.²

وبالتالي فقد حصر المشرع سلطة اجتماع لجنة مسح الأراضي في مسؤول الولاية لمسح الأراضي³ ولا يكون ذلك إلا بدعوة من رئيس اللجنة وهو القاضي المعين من طرف رئيس المجلس القضائي المختص إقليميا، مع الملاحظة ان نص المادة لم يحدد طريقة التي يجب أن يتبعها الرئيس في استدعاء أعضاء اللجنة، قد تكون إما بإرسال استدعاءات عن طريق المحضر القضائي أو قد يكتفي بإرسال استدعاءات عن طريق رسائل مضمنة مع الإشعار بالوصول.

وفي غياب النص القانوني الذي يلزم اللجنة باتباع طريق معين لاستدعاء أعضائها فهذا يجعله حرا في اختيار الطريقة المناسبة والفعالة لذلك.

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2011، ص 111.

² - رجال صليحة الشهر العقاري في القانون الجزائري. مذكرة لنيل شهادة الماستر. كلية الحقوق و العلوم السياسية. جامعة اكلي محمد اولحاج البويرة 2012-2013 ص 10 .

³ - فرنان فضيلة ، المسح في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة 2000-2001، ص 85 .

ثالثا: مهام لجنة مسح الأراضي

تقوم لجنة مسح الأراضي بمجموعة من المهام تتمثل في جمع الوثائق والبيانات من اجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية وكذلك التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق تحاول التوفيق بينهم إذا أمكن ذلك.¹

كما انه من مهامها التأكد من حدود العقارات الخاصة بالملكيات والحقوق العينية العقارية وكثيرا ما تكتشف هذه الأخيرة من جراء المعاينة اختلافات واضحة في الحدود المادية² بين ما هو موضح في الوثائق المتوفرة وبين ما هو موجود في الواقع، فقد يكون المالك أو الحائز يشغل مساحة عقار أكبر أو أقل من المساحة المسجلة في الوثيقة، الامر الذي يولد في الغالب خلافات ونزاعات.

فهناك بعض النزاعات القائمة حول حدود الملكيات او حدود ممارسة بقية الحقوق العينية الأخرى، فتسعى اللجنة لحلها وذلك بالاستناد على الوثائق العقارية كشهادات الملكية إضافة إلى سماع أقوال أو شهادات الملاك المجاورين وفي حالة عدم التوصل إلى حل تحيل أطراف النزاع إلى القضاء.

الفرع الثالث

الهيئات المتدخلة في عملية المسح

تقوم مديرية أملاك الدولة حسب ما جاء في المرسوم رقم 95-55 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية على تبعية المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي تتدخل بصفة غير مباشرة في عملية المسح العقاري³، وهي مديرية أملاك الدولة.

أما المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ثم بموجبه إلغاء بعض القوانين سارية المفعول آنذاك وأبقى خضوع المديرية العامة للأملاك الوطنية لوزارة المالية، وضمنا للائتمان وسعيًا لحماية العقار ومالكه وللتطبيق الكلي والجيد

¹ - صليحة رجال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، ص 12.

² - ليلي زروقي وحدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر تعديلات مرجع سابق، ص 56.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 95-55 المؤرخ في 15 فيفري 1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية.

لنظام الشهر العقاري¹ استحدثت المشرع الجزائري مصلحة عمومية تابعة لإدارة أملاك الدولة تدعى المحافظة العقارية.

أولاً: مديرية أملاك الدولة:

يمكن تعريف مديرية أملاك الدولة من خلال المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية² على أنها هيئة عامة تعمل تحت وصاية وزارة المالية تهدف إلى إجراء اقتراح مشاريع ونصوص تنظيمية والسهر على تطبيقها وتخل مهمة المسح العقاري ضمن مهام واختصاص المديرية العامة لأملاك الدولة، حسب ما جاء في المرسوم 95-55 سالف الذكر، وتشمل مديرية أملاك الدولة 04 مديريات فرعية من بينها المديرية الفرعية للحفاظ العقاري أو المسح العقاري.

ثانياً: المحافظة العقارية

تعد المحافظة العقارية إحدى الوسائل الرئيسية التي تضمن تطبيق قواعد الشهر العقاري واحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للحفاظ العقاري³ حتى يكون لها هيمنة مطلقة في مواجهة الغير، كما تعتبر مصلحة تمد الجمهور بالمعلومات الكافية حول الوضعية القانونية للعقارات وملاكها.

01- تعريف المحافظة العقارية:

إن المحافظة العقاري مؤسسة قديمة النشأة إذ يرجع تاريخ تأسيسها إلى سنة 1971 على يد لويس الخامس عشر وقد كانت تسمى بمحافظة الرهن العقاري Conservation des hypothèque حيث كلفت أساسياً باستقبال اعتراضات الدائنين، وبما أن فرنسا كانت تعتبر الجزائر مقاطعة فرنسية فقد أرسى قوانين على الجزائر ومنها تلك النصوص التشريعية المنظمة للعقار والتي استمر العمل بها

¹ - الشهر العقاري: هو عمل يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار بإدارة المحافظة العقارية لإعلام كافة الناس بها وهو من الأهداف التي ترمي إليها مختلف تشريعات العالم لغرض تنظيم الملكية العقارية.

² - المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المؤرخ في 18 ذي القعدة عام 1428 الموافق 28 نوفمبر سنة 2007 والمتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية

³ - المادة من الأمر 75-74 والتي تنص: « تحدث محافظات عقارية، يسرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المنشئ بموجب هذا الأمر».

بعد الاستقلال لاسيما القانون رقم 41/59 المؤرخ في 03/01/1959 المعدل والمتمم بالقانون رقم 1436/59 المؤرخ في 28/12/1959م¹ والذي كان يهدف إلى تنظيم عمليات الشهر.

وقد استمر العمل بهذه التشريعات لفترة زمنية قد نعتبرها قصيرة، قبل أن تبدأ بوادر التغيير بالظهور جليا في الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي استحدث صندوق وطني مقسم على مستوى كل بلدية إلى فروع تسمى صناديق البلدية للثورة الزراعية، واستنادا على ذلك تم تأسيس في نطاق كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية والتي تتضمن إحصاء المزارع الناتجة عن العمليات الخاصة بالثورة الزراعية.²

الأمر 73/71 لم يؤسس محافظات عقارية ما كان حجر الأساس لبناء ذلك خصوصا بعد صدور المرسوم التطبيقي رقم 72/73 المؤرخ في 05/01/1973 والمتعلق بإثبات الملكية الخاصة والذي نص في مادته الثالثة على عملية الاشهار الخاص بالرهن العقاري والتي تتولاها مصالح إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري طبقا لمادته 25.

هذا قبل أن يخرج المشرع عن صمته ويصدر الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حينها كان عليه لزوما استحداث هيئات تتولى الشهر العقاري.

ويمكننا تعريف المحافظة العقارية بأنها مصلحة عمومية وظيفتها الأساسية حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية وتعرف كذلك باسم محافظ الرهن.³

وتعتبر المحافظة العقارية من أهم الآليات الوطنية التي أنشأتها الدولة ونظمتها تشريعاتها، باعتبارها مصلحة عمومية يشرف على تسييرها محافظ عقاري مكلف بمسك السجل العقاري واتمام الاجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري.⁴

¹ - رامول خالد المحافظة العقاري كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، الجزائر، قصر الكتاب، ط2، 2001، ص 28.

² - المادة 42 من قانون الثورة الزراعية 71-73، المؤرخ في 08-نوفمبر 1971، ج، ر، ج، ج، العدد 79 الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971. ملغى

³ - جلالية دليلة، دور المحافظ العقار مداخلة في الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقاري في الجزائر، المنعقد في جامعة المدية يومي 27/28 أبريل 2011، ص 02.

⁴ - المادة 20 من الأمر 74/75، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وقد اُحالَت المادة 21 من الأمر 74/75 على كَيفية تنظيم هذه المحافظات وقواعد تسييرها وكذا الصلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين وقد أوكلت هذه المهمة إلى الجهة الوصية والمتمثلة في وزارة المالية.¹

وتطبيقاً للمرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم الذي صدر تنفيذاً للأمر 74/75 تم استحداث لدى المديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية مصلحة المحافظة العقارية.²

وعليه وطبقاً لنص المادة الأولى من هذا المرسوم ، فإن المحافظة العقارية عبارة عن مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.

وفي سنة 1991 صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري³ ، أصبحت بذلك المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية.

والمهمة الأساسية المناطة بهذه المصلحة ، هي مهمة الأشهار العقاري، وهو ما تحيلنا إليه المادة 793 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني⁴ ، بأن حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة بالعقار، لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذ استوفت إجراءات الشهر التي تتم في المحافظة العقارية.

وفي هذا السياق فإن الغرفة العقارية لمجلس الدولة أكدت في إحدى قراراتها الحديثة على هذه المهمة فجاء في حيثية القرار رقم 2307 الصادر في 01/07/2003 ما يلي:

¹ - المادة 21 من الأمر 74/75. مرجع سابق.

² - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل والمتمم.

³ - المرسوم التنفيذي 91-65، المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المعدل بالمرسوم التنفيذي 94-117، المؤرخ في 01 جوان 1994.

⁴ - المادة 793 ، ق م والتي تنص على : الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار لا تنتقد فيما بين المتعاقدين ولا تحق للغير إلا إذا أوعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون ، وبالأخص تلك التي تدير مصلحة الشهر العقاري.

"حيث أنه طبقا للمادة 793 من القانون المدني والمادتان 15 و16 من الأمر 74/75 الصادر في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري العقاري فإن الملكية لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت إجراءات الشهر العقاري. وما دامت هذه الإجراءات لم تتبع في قضية الحال فإنه لا يمكن الاحتجاج بأي حق ملكية على العقار المتنازع عليه"¹

ثم تلت الأمر 74/75 مجموعة من المراسيم التطبيقية أهمها المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 والذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري والذي توسع فيه المشرع الجزائري في تبيان دور المحافظة العقارية من خلال ذكر مهام المحافظ العقاري باعتباره مسيرها، كما نص بالتفصيل على كيفية إعداد البطاقات العقارية ومسكها على مستوى المحافظة، وكذا الدفتر العقاري الذي يسلم لصاحب الحق.

2- أقسام المحافظة العقارية:

عمد المشرع الجزائري على وضع تنظيم داخلي للمحافظة العقارية يتلاءم والمهام المنوطة بها، وهذا ما جاء به نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 65/91 على أن التنظيم الداخلي للمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية يبين في شكل أقسام وتحدد شروط سيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية وتنفيذا لذلك فقد صدر قرار وزاري بتاريخ 04/06/1991 والمتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري².

وحسب المادة 04 من هذا القرار فإن المحافظة العقارية تنقسم إلى ثلاثة أقسام، يسير كل قسم من طرف موظف يعمل تحت رئاسة المحافظ العقاري وتتمثل هذه الأقسام في:

¹ - مجلس الدولة الغرفة 04 القرار 002307 جلسة 2003/07/01 قضية ب.ط ضد بلدية القبة، مجلة مجلس الدولة العدد 04، لسنة 2003 ص

119 إلى 122.

² - ج.ر.ج.ج العدد 38 بتاريخ 14/08/1991.

أ- قسم الأيداع وعمليات المحاسبة :

يشكل قسم الأيداع الإجراء الأول للشهر العقاري، ويعتبر تسجيل المعلومات في سجل الأيداع العملية الجوهرية التي ينطوي عليها الإشهار العقاري.¹

كما يعتبر القسم المسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق، يسير من قبل رئيس من بين الموظفين الذين يتوفر لديهم الشروط القانونية التي تنص عليها المرسوم التنفيذي رقم 92-116² وتمثل الأعمال الموكلة لهذا القسم بمثابة الخطوة الأولى لعملية حفظ الوثائق المودعة وتأتي بعد ذلك مرحلة الدراسة الشكلية لهذه الوثائق فإذا استوفت كل الشروط القانونية يقبل الإيداع وتأتي بعد ذلك الدراسة الموضوعية، كما يكلف هذا القسم بمتابعة تحصيل الرسوم الخاصة بعملية المسح والشهر العقاري ومسك سجل الأيداع والبطاقات الخاصة.³

ب- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات:

يتولى هذا القسم مهمة ترتيب وتنظيم الوثائق المودعة بقسم الأيداع وتسجيلها بالسجل العقاري ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بالإضافة إلى مسكه وتعيينه، حتى يشكل صورة صادقة على الوضعية الحالية القانونية للعقارات كما يتولى أيضا مهمة تسليم المعلومات للمواطنين وذلك في صورة شهادة عقارية، تثبت وجود أو عدم وجود تصرف عن العقار بالإضافة إلى تسليم مستخرجات عن البطاقات العقارية.⁴

ج- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي:

يتولى هذا القسم متابعة عمليات إيداع وثائق مسح الأراضي التي تهدف إلى ترقيم العقارات على مستوى البلديات التابعة للمحافظة مقابل تسليم محضر استلام وثائق مسح الأراضي كما يتولى

¹ - خلوفي مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط3، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 83.

² - مرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية الأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية، عدد 92، المؤرخة في 21/12/1992.

³ - جلايلية دليلة، دور المحافظ العقار ، مداخلة في الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري ، مرجع سابق، ص 03.

⁴ - السجل العقاري هو المحل الذي يتم فيه شهر التصرفات وهو المرآة العاكسة للوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية أخض به المشرع بموجب الأمر 75 - 74 ، ويسمى بالسجل العيني في القانون المصري.

تسليم الدفاتر العقارية وشهادات التقييم المؤقت ومتابعة المنازعات الناشئة عن عمليات التقييم المؤقت¹.

ويسير قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي موظف من بين المفتشين والمراقبين الذين تتوفر فيهم الشروط الواردة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 116/92²

3- مهام المحافظة العقارية

تباشر المحافظة العقارية مجموعة من المهام، تهدف من خلالها إلى حماية الملكية العقارية والمعاملات الواردة عليها وذلك من خلال مسك السجل العقاري، وحفظ الوثائق العقارية، كما للمحافظة العقارية دور في إعلام الغير بالمعاملات التي يتم شهرها على مستواها الإقليمي. نجد ان المشرع الجزائري قام بتعداد وتوسيع مهام المحافظة العقارية بشكل متدرج وعبر نصوص قانونية مختلفة والمتمثلة في:

أ. مهامها في إطار الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 في إطار الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وإعداد السجل العقاري، لم يأت المشرع إلا بمبادئ وقواعد عامة لتحديد مهام المحافظة العقارية، حيث ركز بموجب هذا الأمر على الاختصاص الجوهري للمحافظات العقارية والقائمة على مهمة أساسية وهي مسك السجل العقاري باعتباره أساس الحفظ العقاري ولأن القيد في السجل العقاري المنشأ للحق العيني هو حماية لحقوق الغير، بالإضافة لقيام المحافظة العقارية بمسك مجموعة البطاقات العقارية وتسليم الدفاتر العقارية³.

¹ - مجيد خلوفوني ، الدفتر العقاري، نقال منشور في مجلة الموثق الصادر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد الثامن، 2002 .

² - مرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية الأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية، عدد 92، المؤرخة في 21/12/1992

³ - دريلو فاطمة الزهراء ، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة 2008-2009، ص 77.

ب. مهامها في إطار المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25

ت. لقد وسّع المشرع الجزائري في هذا المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري في تعداد المهام الموكلة للمحافظة العقارية وذلك بشكل صريح وما يلاحظ على المشرع الجزائري انه ربط هذه المهام بالمهام المسندة للمحافظ العقاري¹، وحسب المادة 03 من نفس المرسوم تتمثل هذه المهام في:

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية.
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الاشهار لمختلف الوثائق والمحركات.
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة لمختلف الحقوق.
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- إعطاء المعلومات إلى الجمهور عند طلبها.
- ترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري.
- استلام وثائق مسح الأراضي.
- تبليغ مصلحة مسح الأراضي بكل التحولات العقارية المشهورة خلال المسح الأراضي.
- تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها.

ج- مهامها في إطار المرسوم التنفيذي رقم 65-91 المؤرخ في 1991/03/02:

في إطار احكام المرسوم التنفيذي رقم 65-91 المؤرخ في 1991/03/02² المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدول والحفظ العقاري يتضح لنا أن المشرع الجزائري حصر مهام المحافظة العقارية بإجراء شهر مختلف العقود مستوفية الشروط الشكلية والموضوعية³. بالإضافة لإعداد ومسك السجل العقاري، والتأشير على الدفاتر العقارية وتحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري.

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم.

² - المرسوم التنفيذي رقم 65-91 المؤرخ في 02 مارس 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للدولة الحفظ العقاري ج.ر.ج. عدد 10 الصادرة في 06 مارس 1991.

³ - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص98.

الفصل الثاني

الإجراءات العملية والقانونية للمسح العقاري وآثاره

إن المسح العام للأراضي يقوم على جملة من الإجراءات القانونية الإدارية والفنية، ولعل أهم آثارها هو إنشاء السجل العيني الذي تعتمد بياناته بصفة دقيقة ومطلقة على عملية المسح وحتى تتشكل هذه البيانات بصورة حقيقية عن الواقع العقاري وتكون محل ثقة بين الأفراد وتحقق ما يسمى بالائتمان العقاري في مجال المعاملات العقارية، لا بد من تنظيم مراحل وعمليات اقتناء هذه البيانات وفق إجراءات كفيلة بنقل الواقع الطبيعي والقانوني، فكل هذه الإجراءات المادية التي تكبدتها عملية المسح من وسائل بشرية وتقنية ومادية تتبع إجراءات قانونية بهدف إضفاء الصيغة الشرعية والرسومية على العقارات (المبحث الأول) وما تخلفه هذه الأعمال من نتائج وآثار (المبحث الثاني).

المبحث الأول

إجراءات مسح العام للأراضي

تطبيقا للأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسوم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، فإن عملية المسح العام للأراضي تتمثل في جملة من الاجراءات الإدارية والمادية والقانونية تتلخص في عدة مراحل لا بد من المرور عليها طبقا للقانون، وهذا حتى تأخذ هذه العملية المصادقية والاشهار الواسع.

ومن خلال المرسوم 76-62 المعدل والمتمم، فإن أساس نظام الشهر العيني هو المسح العام للأراضي الذي يعد وسيلة مادية لتحديد النطاق الطبيعي للعقارات، لذا حرص المشرع الجزائري على ضمان حسن سير هذه العملية باتخاذ مجموعة من الإجراءات سواء عند التحضير (الفرع الأول) أو عند إعداد العملية وضبطها (الفرع الثاني).

المطلب الأول

المراحل التطبيقية للمسح العقاري

لا تكفي الأعمال المادية وحدها لتأسيس السجل العقاري، بل لا بد من تكريس نتائج عمليات المسح وترجمتها في مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري، ويتطلب ذلك القيام بجملة من الأعمال القانونية بدءا بالإجراءات الأولوية المتمثلة في عمليتي إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات المسوحة ثم إنشاء البطاقات العقارية وإنشاء الدفاتر العقارية لذلك سنتناول في هذا المطلب الإجراءات المتعلقة بعملية المسح العام.

الفرع الأول

المرحلة الافتتاحية

تتطلب هذه المرحلة جملة من الأعمال التمهيديّة، الواجب القيام بها مباشرة عمليات المسح، ولعل أبرزها القرار الصادر عن الوالي، حيث جاء في نص المادة 02 من المرسوم 76-62 على ما يلي:

"إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار".

ويكون قرار الوالي بناء على اقتراح مدير مسح الأراضي بالولاية ويصدر بالطريقة العادية لإصدار القرارات الإدارية.¹، ويكون هذا القرار محل إشهار واسع وذلك بنشره في مجموع القرارات الإدارية للولاية أو بإحدى الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمشح العام ونصت المادة 03 من المرسوم 62-76 المعدل والمتمم على أن يتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية وذا البلديات المجاورة في خلال 15 يوم قبل بدء عمليات المسح بهدف النشر الواسع وإنجاح عملية المسح بحضور الملاك أثناء مرور فرق مسح الأراضي لإتمام إجراءات التحقيقات الميدانية وتسهيل عملية المسح، كما يجب على الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية ان تقدم التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها²، وذلك لإضفاء صفة الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة.

وتتجلى الحكمة من هذا الإعلام في حضور كل المعنيين بهذه العملية لتقديم تصريحاتهم وخاصة الملاك الذين يعتبر حضورهم ضروري لتجنب قيام النزاعات فيما بعد وكذا ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاكها من الاستيلاء.³

وقبل انطلاق أشغال المسح تنشأ لجنة لمسح الأراضي على مستوى البلدية⁴ مهمتها جمع الوثائق والمعلومات بهدف تسهيل سير العمليات وكذلك لفض النزاعات التي يمكن أن تثار بطريقة ودية.

ومهام هذه اللجنة المذكورة في المادة 09 من المرسوم التنفيذي 62/76 المشار إليها سابقا أما المادة 07 من نفس المرسوم فقد تضمنت أعضاء هذه اللجنة.

¹ - لزهارى القفزي، علاقة مسح الأراضي العام للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 18.

² - بوزتون عبد الغاني المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 18.

³ - المادة 09 من الأمر 74/75 سالف - الذكر.

⁴ - مقران الشايب ، الوجيب في مسح الأراضي، كتيب صادر عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجزائر 2003.

الفصل الثاني: الإجراءات العملية والقانونية للمسح العقاري وآثاره

أولاً: الإجراءات التحضيرية (الأولية):

تقوم مصلحة مسح الأراضي على المستوى المحلي بمجموعة من المهام تمهيدا لعملية المسح العقاري والتي تتمثل في:

1- جمع الوثائق ومعالجتها:

للقيام بعمل متقن في أي ميدان لا بد من تحضير أرضية له تكون أساس للعمل المستقبلي وهذا لبلوغ نتائج جيدة فأعوان المسح قبل خروجهم للميدان يتوجب عليهم التحضير لهذا العمل، فيياشر مدير وكالة مسح الأراضي على المستوى الإقليمي البحث في أول الأمر في كل الوثائق المثبتة للملكية أو الحيازة العقارية الممارسة على العقارات التابعة للدولة أو الخواص أو الأملاك الوقفية وذلك لما لهذه الوثائق من أهمية في تحديد حدود الملكية العقارية وتحديد الملاك.¹

وتتعلق هذه البيانات بهوية مالك العقار أو حائزه أو أصحاب الحقوق العينية الأخرى (كحق الانتفاع، حق الارتفاق...) فهذه الوثائق تنفع المالك والغير في مراحل التحقيق وفي حالة حدوث نزاع حول الملكية². بمعنى آخر أن أهم عنصر في هذه المرحلة هو تقريب النتائج المتحصل عليها من التحقيق الميداني بالسندات المتوفرة لدى فرق المسح لإعطاء التحقيق أكثر مصداقية.

وتتمثل هذه الوثائق في:

أ- المخططات

وتنقسم إلى:

- مخططات الوحدات الإدارية القديمة.
- مخططات المشيخية (مخططات مجلس الشيوخ الفرنسي المنجزة خلال الفترة الاستعمارية).
- مخططات التحقيقات الجزئية والاجمالية المصادق عليها وغير المصادق عليها.
- مخططات المستثمرات الفلاحية القديمة الخاضعة للتسيير الذاتي .

¹ - بوزيتون عبد الغاني، مرجع سابق

² - التعليم رقم 16 الصادرة بتاريخ 24/ماي/1998 من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بعمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري، وزارة المالية، سنة 1998، ص 15.

العقاري، ومعرفة حدود الأراضي التي كانت موضوع تحقيق تطبيق القوانين العقارية السابقة، كما تساهم هذه الوثائق في معرفة حدود المناطق والمناطق غير القابلة للمسح كما تسهل عملية تصنيف الأملاك العقارية التابعة للدولة بدقة، وتقريب المعلومات المتحصلة من الوثائق المحمية عند التحقيقات العقارية.¹

ثانياً: عملية التصوير الجوي:

ورد تعريف في التعلية 16 سالفه الذكر على ان الصور الطوبوغرافية:

"على أنها وثيقة على سلم له نفس المميزات المترية وتمثل شكل صورة جوية.

يتم التحصل عليها بجمع صور موضوعة وموجهة نسبياً كما كانت عليه عند التقاطها بآلة الاسترجاع بالاعتماد على تقنية معالجة العناصر السطحية التي تمكنها من الانتقال من اسقاط تعرجي إلى اسقاط أفقي"².

ويفهم من هذه المادة أن الصور الطوبوغرافية عبارة عن وثيقة مخروطية الشكل، تتضمن رسوم مناظر أرضية شكلها يوحي بوجود أعوجاجات وهذا راجع لكون عملية الإنجاز لهذه الصورة تأخذ في الحسبان الالتواءات الموجودة في الأرض وعدم أفقية محور الرؤية وهذه الصور لا تشبه المخططات لأنها ليست مترية.³

ويتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي، وبالانتهاء منها تسلم الصورة الملتقطة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، من أجل إعداد وثيقتين مختلفتين حسب الطابع الجغرافي للإقليم وهما:

أ- الصورة الجوية المعالجة (L'orthophoto plan): لها مواصفات مترية تعد بسلم معين فهي عبارة عن صورة جوية تصحح باستعمال تقنيات خاصة لتصبح صورة ذات رؤية أوضح من الصورة

¹ - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 73.

² - في المخططات (Les plans) يتم الاعتماد على وضع سلم الأمتار بحيث كل متر أو أكثر على الأرض يقابل مقياس معين على الورقة المجهزة لهذا المخطط ولذلك يقال مثلاً مخطط بمقياس 500/01 أي 1 ملم من الورقة التي يوجد عليها المخطط يقابله 50 م على الأرض هذا بالنسبة للمخطط أما الصورة الجوية فلا يتم على هذه التقنية في إنجازها، ... حجاوي عز الدين، الاخوة منتوري، قسنطينة، 2016، ص 23.

³ - مقران الشايب، الوجيز في مسح الأراضي، مرجع سابق، ص 31.

الملتقطة¹ وتنجز بمجملة وتقسم على المديرية الولائية كل حسب اختصاصه الإقليمي وهي تستعمل في المناطق الريفية.

ب- **المخطط البياني:** يستعمل في المناطق الحضرية، فهو وثيقة بيانية مترية، تشبه المخطط الطبوغرافي من حيث الدقة، ويلجأ لها عندما تعترض عملية المسح صعوبات تقنية لأنه يتضمن جميع العناصر البيانية كالطرق والوديان.²

ثالثا: تجزئة إقليم البلدية وتحديد مناطق الصعوبة:

لكي يكون المسح فعال سهل وناجح يستوجب على المكلفين بالمهمة تقسيم إقليم البلدية، فلهذا لا بد من خطة تقنية تسمح بالانتقال من الجزء العام لتقسيم عملية المسح إلى الأقسام³، فلا يمكن مسح البلدية دفعة واحدة وتقسيم الإقليم إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي وتنقسم هذه الأقسام بدورها لأجزاء ملكية ويتم حصر مناطق الصعوبة للعودة إليها في الآخر بعد التغلب على هذه الصعوبات تقنيا وفنيا.

أ- تجزئة إقليم البلدية لأقسام :

يتمثل القسم في رقعة جغرافية محددة إما بحدود طبيعية كالوديان، الجبال أو بحدود اصطناعية كالطرق، الجدران وغيرها من المعالم المحددة.

ويرقم كل قسم برقم، إذ يتم هذا التقسيم انطلاقا من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة، بحيث يعطى الرقم 01 للقسم الواقع في شمال غرب البلدية، على ان يستمر الترقيم افقيا في اتجاه الشرق وإلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعرجي. ويجب إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين⁴ وتراعى عدة نقاط في التقسيم نذكر منها:

¹ - رم مراحي، مرجع سابق، ص 26.

² - رم مراحي، مرجع سابق، ص 42.

³ - طلوع عبد الحق وجمال خالفة، دور المحافظ العقاري في ظل نظام السجل العقاري، مذكرة تحاية الدراسة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، القليعة 1996، ص 62.

⁴ - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 67.

- عدم تقسيم المكان المعلوم، بحيث يضم القسم المسحي كافة مساحة القسم المعلوم.
- عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة (مصنع، مطار) كما يأخذ معيار المساحة في بعض الأحيان لتحديد أقسام متجانسة.

ب- تحديد مناطق الصعوبة:

لكل عملية توجد صعوبات تقنية، وفي عملية المسح العام تحديد بدقة المناطق الصعبة والتي يمكن تعريفها بأنها الأماكن التي فيها تضاريس خاصة، أو يصعب على فرق المسح الوصول إليها فعادة هذه المناطق تؤخر لنهاية المسح في ذلك القسم وذلك بغية تسريع وتيرة المسح وإعطاء فرصة لكي تقوم المصلحة المكلفة بالمسح بدراسة تقنية تحدد بواسطتها الآليات اللازمة لمسح ذلك القسم جملة واحدة، فتسمى مناطق غير قابلة للمسح مؤقتاً.¹

ويمكن حصر الصعوبات التي تعترض عملية المسح العام فيما يلي:

- كثافة الغطاء النباتي الذي يؤدي إلى حجب الإشارات والعلامات الدالة على الحدود بين الملكيات.

- صعوبة الوصول إلى أماكن معينة بسبب صعوبة المسالك والتضاريس.

- عدم وضوح الحدود بين الملكيات خاصة الفلاحية وكذا الأراضي غير المبنية.

- التغييات: إن عملية المسح تتطلب من اجل إنجازها مشاركة جميع من لهم علاقة بالموضوع من ملاك وذوي الحقوق، وهذا لتحديد حدود ملكياتهم والإدلاء بشهاداتهم وترسل الاستدعاءات الشخصية لهؤلاء وعند غياب الشخص بعد 03 مرات من الاستدعاءات المتتابة تفصلها 15 يوم يتم إنجاز العملية تلقائياً.

- تشوه بعض الأراضي مما يؤدي إلى تأثر حدودها فتصبح غير واضحة نتيجة الظروف الطبيعية كانهجراف التربة، الزلازل والفيضانات خاصة في فصل الشتاء، ولهذا تؤجل عملية المسح لوقت آخر.

- فعدم وضوح الحدود يؤدي إلى وقوع نزاعات بين المتجاورين مما يعرقل العملية.

¹ - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكيات العقارية الخاصة، مرجع سابق ص 83.

ثانيا: الإجراءات الميدانية للمسح العام:

وهي ما يعرف بالتحقيقات الميدانية، تتم بخروج فرق المسح إلى الميدان لإجراء التحقيق في عين المكان لمجموع الملكيات المكونة للقسم في البلدية المعنية وتتكون فرق المسح او ما يطلق عليها بالفرق المشتركة من حيث المحافظة العقارية وممثل أملاك الدولة وممثل عن البلدية وأعاون الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

أ- الفرق الميدانية المكلفة بالتحقيق:

يعود الفضل إلى إنجاح عمليات المسح العقاري إلى التحقيق العقاري الذي يلعب دورا كبيرا فيما يخص الاعتراف بالحقوق العقارية وتثبيت وتطهير الملكية العقارية بل يمكننا القول أن التنظيم القانوني الجديد للعقار يأخذ مصدره من التحقيق العقاري وذلك يرجع إلى الدور الكبير الذي يمارسه الأعاون المحققون في الشهر على دراسة السندات والعقود الأمر الذي يعنى المحافظ العقاري من دراستها مجددا عند الإجراء الأول بالسجل العقاري إذ يقوم بتقييم العقارات على أساس البيانات الموجودة في بطاقة التحقيق العقاري.

ويقوم بالتحقيق الميداني فرقة ميدانية تتكون من خمسة عناصر على الأقل تتشكل من عونين مكلفين بتحديد الملكية ومحققان أحدهما من المحافظة العقارية¹ المختصة إقليميا يعين من طرف مدير الحفظ العقاري للولاية بناءً على اقتراح من المحافظ العقاري والمحقق الثاني تابع لأملاك الدولة ويكون العضو الخامس ممثل عن البلدية المعنية بالمسح العام وهذا ما جاء في التعليلة 16 المؤرخة في 1998/05/24 وتكلف هذه الفرقة بما يلي:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لها والتي تثبت حق الملكية، وكذا السندات التي تثبت هوية الأطراف.

- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المتواجدين بعين المكان.

¹ - رحامية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم الساسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 15 مارس 2014، ص 78.

- تبيين وتقدير أفعال الحياة.

- إبراز الحقوق الممكنة للدولة.

ويرأس هذه الفرقة عون من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وتلتزم الفرقة المشتركة بالعمل بمهنية ودقة وتلتزم بالتطبيق الصارم للتعليمية رقم 16 سابقة الذكر وذلك بالمسك النظامي للوثائق واطلاع رئيس الفرقة بالمشاكل الميدانية.

ب- التحقيق العقاري ونتائجه

إنّ التحقيق العقاري في إطار عملية المسح يقوم به عونين محققين ينتمي أحدهما إلى مصلحة الحفظ العقاري والأخر إلى مصلحة أملاك الدولة، بمشاركة عون من البلدية وعونين آخرين من الوكالة الوطنية للمسح. (Brigade mixte) ويؤدي الأعوان مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح¹ وهم مكلفون بفحص السندات والوثائق المقدمة لهم، وجمع اقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين، وهنا عليهم تدوين كل الأراء والملاحظات التي قد تساعد في التحقيق بهدف الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق ثم مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا تلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى ادارة أملاك الدولة والمتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق من جهة أخرى، وإن هذا التحقيق العقاري ينشأ في ظل سير عمليات المسح وبالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود.

وفي هذا الأساس نصت المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 1999/07/17² على توضيح المهام التي تقع على عاتق الأعوان المحققين التابعين لمصالح أملاك الدولة والمتمثلة في الأعمال التحضيرية عموما في جميع الوثائق لضمان السير الحسن لعملية المسح أو أثناء الأعمال الميدانية والمتمثلة في عمليات تحديد العقارات والتحقيق في الحقوق المتعلقة بها.

¹ - ريم مراحي مرجع سابق، ص 68.

² - المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 1999/07/17 المتعلقة بدور المحققين العقاريين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المدرجة في إطار المسح العام للأراضي الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية نقال عن أورجوم نورة، ص 155-156.

لذلك ينبغي على الأعوان المحققين ألا تفلت منهم نتائج تحقيقاتهم للآثار القانونية المترتبة عنها ومن أجل ذلك عليهم أن يلتزموا بالدقة في سير الأعمال الموكلة لهم من جهة، وحث الأشخاص على تقديم مساعداتهم لتنوير التحقيق عن طريق توضيح الأهداف المستقاة من هذا التحري، والمتمثلة في جمع كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والأعباء التي تثقل كاهل العقار، وكذا جمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق من جهة ثانية، وإن هذا التحقيق ينشأ في ظل عمليات المسح ويسير بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود¹، وإن التحقيق العقاري لا يتوقف على نسبة الوثائق والأقوال والتصريحات المحصل عليها بل يعتمد أساسا على معرفة صحتها من خلال تصفية وغرلة هذه الحصيلة² لذلك ينقسم عمل الفرقة الميدانية إلى:

معاينة أصحاب الحقوق:

إن مالك أو الملاك المفترض قد يكون شخصا او مجموعة أشخاص طبيعيين في حالة الشيوخ، أو المالكين ملكية مشتركة، أو قد يكون شخصا معنويا ونفس الشيء بالنسبة لأصحاب الحقوق العينية الأخرى، ويسلم للمعني عند التحقيق لأول مرة الرقم البلدي المؤقت للمالك ويعطى له من قبل القائم بالتحديد.

تعيين الأشخاص الطبيعية: وذلك بذكر حالته:

- اسمه ولقبه متبوع باسم الأب والجد واسم ولقب الأم.

- تاريخ ومكان الميلاد والجنسية.

- الوضعية العائلية.

وعندما يكون العقار ملكا على الشيوخ، أو فيه شركاء فإن تعيين هوية أحد الشركاء في الشيوخ تعد كافية، وفي حالة عدم وجود فريضة فإن الشخص الشريك في الشيوخ والذي يضمن تسيير العقار تذكر هويته مع إضافة فريقه.

¹ - عمار علوي مرجع سابق، ص 61.

² - شامة سماعين، النظام القانوني للتوجيه العقاري الجزائر، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، 2003، 49.

الفصل الثاني: الإجراءات العملية والقانونية للمسح العقاري وآثاره

تعيين الأشخاص المعنوية:

وتتمثل هذه الأشخاص في الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والشركات أما المعلومات المرتبطة بتعيينها فتكون كما يلي:

الشركات: اسم الشركة، طبيعتها القانونية، مقرها الاجتماعي، وإذا كانت الشركة تجارية نسجل رقم السجل التجاري.

الجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداعها، وقانونها الأساسي.

الجماعات المحلية: اسم الولاية أو البلدية.

أمالك الدولة: اسم الدولة ومقر المصالح والمنظمات العامة المخصصة لها والمسيرة من قبلهم والتي تكون إدارتها على عاتقهم.

معاينة حق الملكية:

إن حق الملكية هو ذلك الحق الذي يرد على شيء ما ويحول لصاحبه الاستئثار وسلطة استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه وذلك في حدود القانون¹ ومعاينة حق الملكية يتم بواسطة سندات الملكية أو بواسطة البحث والاستقصاء في حالة غياب سند الملكية.

المعاينة بواسطة سند:

هذه المعاينة تتم بفحص دقيق للوثيقة ومن أجل ذلك يعمل المحقق على التأكد من قانونية هذه الوثائق التي ينبغي أن تتوفر فيها كل مميزات السند المقبول بالنظر إلى التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية² والتحقق من طبيعة المعلومات التي تتضمنها هذه الوثائق إلى جانب دقة السند المقدم فقد لا يعكس الوضعية الحقيقية للعقار.

وقد يؤدي فحص هذه الوثائق إلى وضعيات مشبوهة يعتريها بعض الغموض فيتطلب الأمر إجراء تحريات إضافية ومن تلك الأمور التي تنقص من قيمة السند.

¹ - رمول خالد، مرجع سابق، ص 85.

² - المادة 674، القانون المدني.

نذكر حالة ما إذا تكون الوثيقة المقدمة تحمل كل مواصفات العقد القانوني الصحيح غير أنه لا شيء يوحي بأنها تخص العقار محل التحقيق وفي هذا النقص في الحجة لا يكون اثبات الملكية إلا عن طريق التحري والاستقصاء لتكملة هذا النقص في اثبات حق الملكية.

وفي حالة تشبه حالة الملكية بدون سند، وبالتالي يجب على المحققين البحث حول مدى توفر الحيابة القانونية وأركانها للتمسك بها والاعتراف للحائز بأحقية في الملكية، بشرط عدم تسجيل أي اعتراضات من الغير.

وهناك حالة أخرى عندما تكون الوثيقة المقدمة قانونية تتعلق بالعقار المعني بدلائل واضحة لكن هناك اختلاف في المساحة وفي هذا الوضع أيضا يكون البحث والتقصي ضروريان لمعرفة المساحة الدقيقة والتي يمكن أن تعود لأمرين مهمين فقد يكون مصدرها حقوق اكتسبت من الملاك المجاورين وهذا ما يجب اثباته من طرفهم، أو اعتداء و تطاول على ملكيات الغير وهنا يعمل المحققون على إثارة كل الآراء والاحتجاجات ومحاولة التأكد من عدم ملكيتها للدولة، وقد يكون الشخص المراد التحقيق في ملكيته يتمسك بالمساحة المدونة في سند ملكيته والتي هي أكبر من المساحة المحددة في المسح الميداني فيتعين على الأعوان تفحص السندات المتعلقة بالأملاك المجاورة فإذا تبين من خلال تحقيقهم للسندات هناك تطابق بين المساحات المذكورة في العقود والمساحات المدفوعة فإن المحتج لا يمكنه التذرع بالمعلومات المحصلة بسنده لعدم توفر الدلائل المادية والميدانية لصحتها، أم إذا تعذر الوصول لهذا التطابق فتكون أمام نزاع ليحال بعد ذلك إلى لجنة مسح الأراضي.¹

أ- السندات الرسمية المعترف بها:

من بين هذه السندات يوجد سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في ظل التشريعات العقارية السابقة، وهذه السندات تعطي تدقيقات كافية لتعريف المالك وحصص الشركاء في الشيوخ لكن كثيرا ما لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات وذلك لعدم تعيينها تعيينا دقيقا، فعلى

¹ - بن عمر محمد، أثر ايداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية السياسية ، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، ط4، ديسمبر 2016، ص127.

العون المحقق إكمال هذا النقص بالبحث والاستقصاء، وكذا العقود الإدارية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية أو بالحقوق العينية الأخرى المعدة من طرف الولاية القدامى أو رؤساء البلديات أو من قبل الموثقين القدامى وكتاب الموثقين والتي تم اشهارها وتعتبر هذه العقود المعتمدة قبل صدور الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق¹ المعدل والمتمم تحتوي على معلومات دقيقة سواء الخاصة بتعيين الأطراف أو تعيين العقارات، أما بالنسبة للعقود المعدة من طرف القضاة القدامى وهذا النوع من العقود مستعمل في العقارات الواقعة في المناطق الريفية ورغم أنها رسمية فهي لم تكن خاضعة اجباريا لإجراءات الشهر العقاري إلا برغبة الأطراف، هذا العيب في نقص الاشهار لا ينقص في الشيء من حيث قوة الثبوتية بموجب النصوص السابقة، فهي تحمل كل مواصفات العقد الرسمي وتبقى سارية العمل بها إلى غاية اثبات العكس.²

ب- السندات غير الرسمية المعترف بها:

إن الأمر يتعلق بكل العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1975، وتطبيقا للمادة 328

من القانون المدني الجزائري فإنه يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من:

- يوم تسجيله.
- يوم ثبوت مضمونه في عقد اخر حرره موظف عام .
- يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
- يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء. وتجدر الإشارة أن المعايير الثلاثة الأولى يمكن للمحقق أو المحافظ العقاري التأكد بواسطتها من ثبوت تاريخ العقد، اما المعيار الرابع فإثباته لا يكون إلا عن طريق القضاء، أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت فإنه لا يمكن اثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء، ولا يمكن الاعتماد عليها في معاينة حق الملكية.

¹ - الجريدة الرسمية العدد 107 المؤرخة في 25 ديسمبر 1970.

² - المعدل والمتمم بالقانون 02-06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق (الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 08/03/2006).

- المعاينة في حالة غياب السند:

يعد المسح في حالة غياب السند هو المصدر المنشأ لحق الملكية¹ انطلاقا من اثبات واقعة الحيازة، ومن أجل ذلك يقوم الأعوان المحققون بجمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة المشاركة والتحقيق هنا يتعلق بمدى مزاولة الشخص المعني للحيازة على العقار وطبقا لإجراءات القانون المدني يجب أن تكون الحيازة هادئة، مستمرة، علانية وغير منقطعة، ويتعين على مدعي الحيازة تقديم كافة الإثباتات بما فيها شهادة الشهود وشهادة الملاك المجاورين لذا فقد حاول المشرع الجزائري حماية الحيازة في حد ذاتها حتى ولو كان الحائز غير المالك، وقد جعل لحماية كل من الحيازة والملكية طرقها الخاصة. نتائج التحقيق الميداني:

من أجل تنوير التحقيق العقاري سمح القانون للمحققين بإجراء بحوث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية للتأكد فيما إذا كان هناك اشهار للحق المعني لفائدة أشخاص آخرين، ويهدف المحققون كذلك إلى ترسيم عدة نقاط أساسية كعدم إدراج أي ملك تابع للدولة أو البلدية ضمن الملك الخاص ومن أجل ذلك يحق لمصالح أملاك الدولة على غرار الملاك الآخرين تقديم ملاحظاتهم واحتجاجاتهم وتدوينها في السجل المعد لذلك خلال فترة الإيداع بالبلدية.

وأثر اكتمال التحقيق يحزر أعوان المسح بطاقة التحقيق العقاري² وتكون خاصة بكل وحدة عقارية وتسمى نموذج (T7) بالنسبة للمناطق الريفية، أما في المناطق العمرانية فتسمى بالبطاقة الوصفية للعقار المبني نموذج (T8) بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة، وبطاقة مجموعة الملكية نموذج (T4) بالنسبة للملكيات المثبتة حدودها.

حيث تشمل هذه البطاقات على جميع المعلومات المتعلقة بالعقار والملاك والتي ترسل فيما بعد للمحافظة العقارية ضمن وثائق المسح العام ولا بد ان تكون أشغال مسح الأراضي وأشغال التحقيقات تتعلق بأعمال أخرى، كتلك التي تخص تجديد الريف وضم الأراضي والتهيئة العمرانية

¹ - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري القوانين المقارنة، درا هومة الجزائر، ط2، 2015، ص68.

² - عمار بوضياف، المسح العقاري واشكالاته القانونية، مرجع سابق، ص48.

المنصوص عليها بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 23 جوان 1976 المتعلق بتنسيق أشغال مسح الأراضي وأشغال التحقيقات العقارية والطوبوغرافية.¹

ولعل الملاحظة الجوهرية التي يمكن الإشارة إليها هو ان التحقيق العقاري هذا والذي يجاري عملية المسح يختلف عن ذلك الذي تضمنه القانون الرامي لإحداث إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري فالتحقيق بمقتضى هذا القانون يطبق في المناطق التي لم تشملها عملية المسح مع استثناء الأملاك العقارية الوطنية والأراضي المسماة سابقا العروش والأملاك الوقفية² وطبقا للمادة 04 من القانون 02/07 فإنه يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي يمارس حياة على عقار سواء بنفسه مباشرة او بواسطة شخص آخر او له سندات ملكية فقد حدثته - أي لم يعد يعكس الوضعية الحقيقية الحالية للعقار - أن يطلب من مسؤول الحفظ العقاري فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليمه سند الملكية.

وبالرجوع إلى الأسباب التي أدت إلى بروز مشروع هذا القانون يتضح الاختلاف بينه وبين التحقيق العقاري المندرج في إطار عمليات المسح العقاري، كونه نشأ لتغطية النقص الناشئ في سير عمليات المسح، حيث يتم بالموازاة وبصفة متباعدة مع عمليات مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري، كما أنه يباشر بطلب من المدعي لحق الملكية، مما يجعل هذا الإجراء يكتسب الطابع الاختباري والجزئي كونه لا يشمل كل إقليم البلدية ولا يشمل كل الأفراد بل يخص الذين قدموا الطلب فقط.

¹ - القرار الوزاري المؤرخ في 23 جوان 1976 ج.ر.ج.ج العدد 22 لسنة 1976 المؤرخة بتاريخ 16-03-1977، ص 407.

² - المادة 03 من القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التدقيق العقاري، الجريدة الرسمية العدد 15 الصادرة بالتاريخ 28/02/2007، ص

الإجراءات الختامية لعملية المسح:

بعد الانتهاء من المرحلة التحضيرية والميدانية لعملية المسح العام تكون امام مجموعة من الوثائق تسمى الوثائق المسحية، والتي هي الركيزة الطبيعية للسجل العقاري كونها تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية¹ ولم ينص المشرع الجزائري على إعداد الوثائق المسحية وأنواعها في الأمر 74/75 ولا في المرسومين التنفيذيين رقم 62-76 و 63-76 بل ترك الأمر للتنظيم، الأمر الذي أدى في آخر المطاف وبعد مرور أكثر من 23 سنة على صدور التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 والمتعلقة بسير عمليات المسح والترقيم المؤقت والتي بينت هذه التعليم مختلف الوثائق المسحية الواجبة الاعداد والتحرير من قبل الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري والتي يمكن اجمالها في:

1- مخطط المسح (extrait Cadastrale)

يقصد بمخطط المسح ذلك الرسم التخطيطي للبلدية موضوع عملية المسح العقاري، أين يبين فيه جميع تفاصيل وأجزاء الملكية مهما كان نوعها وهو مقسم إلى أقسام وأماكن معلومة سواء تعلق الأمر بالمناطق الحضرية أو الريفية. وتكمن أهمية هذا المخطط في كونه يعطي معلومات في غاية الأهمية من أكبر وحدة إلى أصغرهما.

فالإقليم البلدي يتكون من عدة اقسام مساحية وكل قسم مساحي يتكون من مكان معلوم، ويشمل هذا الأخير أجزاء ملكية وكل جزء ملكية يتكون من قطع أو أراضي تؤول لمالك واحد أو تكون على الشيوع.

2- جدول المساحة (Tableau de matière)

وهو جدول الذي تنقل فيه جميع الأملاك العقارية مبنية كانت أو غير مبنية التابعة لنفس المالك والمفهرسة تحت حساب المسح ويضم هذا السجل عدة خانات منها ما هو يتعلق بهوية المالك

¹ - خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 62.

ومنها ما هو يتعلق بالعقار فيجب ذكر رقم القسم، جزء الملكية، حالة الملكية، المساحة وطبيعة شغل الأراضي.¹

3- جدول الحسابات: (Tableau de compte)

يقصد بجدول الأقسام تلك المحررات المعدة من طرف الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري والتي يكون موضوعها جداول حساب لكل مالك في البلدية التي شملتها عملية المسح العقاري ويتكون رقم الحساب من خمسة ارقام وتكون الأولوية في إعطاء العدد للهيئات والمؤسسات العمومية ثم بعد ذلك تليهم العقارات المجهولة ثم الأملاك الوقفية وفي الأخير الأشخاص الطبيعية ليتم ترتيبهم ترتيبا أبجديا لألقابهم.²

4- البطاقة العقارية (T10): لكل عقار وبطاقة عقارية تدرج فيها جميع المعلومات المتعلقة بالعقار ونوعية المسح سواء كان حضري أو ريفي، وكذلك مكان العقار ومحتوى العقار والمساحة وطبيعة التملك ونوعية الملك وتعريف المالك أو الحائز وسند الملكية أو الحيازة ومراجع اشهارهما وكذلك الملاك المشاعين إذا وجدوا، وتحمل البطاقة العقارية (T10) تاريخ واسم محررها ووظيفته وكذا ختم مصالح المسح.

وتعد ثلاث نسخ من وثائق المسح:

- نسخة تودع بمقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور.
- نسخة تحفظ بمصلحة المسح للمعينة تكون في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص.
- ونسخة تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.³

¹ - مقران الشايب، مرجع سابق، ص 23.

² - عازب فرحات، ميج الأراضي والسجل العقاري الندوة الوطنية للقضاء العقار، الديوان الوطني للأشغال التربوية، زلادة، 1993، ص 53.

³ - قموح مني، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، بدون طبعة غير مشهورة، 2003-2004، ص 67.

إيداع وثائق المسح:

حتى يتمكن المحافظ العقاري المختص إقليمياً من تأسيس السجل العقاري والنتيجة إعطاء المالك الدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته في الأراضي المسوحة، يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، والإيداع يمكن أن يكون لقسم واحد أو مجموعة أقسام في الحالة التي تفوق مدة عملية المسح العقاري في البلدية أكثر من سنة مما يؤخر في تأسيس السجل العقاري.

مع الإشارة أن المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح العام يقوم بفحصها من الناحية الشكلية والموضوعية على أساس انه لا يوجد في المرسوم 63/76 ما ينص على إمكانية رفض إيداع المحافظ العقاري وثيقة من الوثائق المسحية ففي حالة وجود نقص وجب عليه إخطار لجنة المسح عن طريق مراسلة إدارية.

فمن الناحية الشكلية وجب على المحافظ العقاري التحقق من وجود الوثائق التالية:

- جداول الأقسام.

- جدول المساحة.

- مخططات المسح.

- البطاقات العقارية (T10).¹

على ان تكون جميع الوثائق المذكورة آنها خالية من أي كشط أو تحوير وأن تكون مقروءة بصفة واضحة، وذلك بهدف تفادي أي خطأ يقع فيه المحافظ العقاري عند قيامه بتقييم العقارات أو تحرير الدفتر العقاري.

وبعد تفحص الوثائق المسحية المودعة، يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر تسليم في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ إيداع الوثائق المسجلة حيث يجب أن يحدد فيه الأقسام واسم البلدية والأماكن المسوحة على ان يكون ذلك المحضر محل اشهار لمدة أربعة أشهر بكل دعامة أو وسيلة

¹ - رم مراحي، مرجع سابقن ص 103.

مناسبة¹، بهدف إعلام مالكي وأصحاب الحقوق العينية العقارية بموجب حضورهم على مستوى المحافظة العقارية من أجل استلام وثائقهم حسب كل حالة، أو في حالة إثارة الاحتجاجات من طرف من لهم مصلحة في ذلك ويتم إعداد المحضر في أربعة نسخ متطابقة ترسل ثلاثة منها واحدة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح وأخرى إلى مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي والنسخة الثالثة إلى مدير أملاك الدولة.

المطلب الثاني

الإجراءات القانونية اللاحقة لعملية المسح

يقوم المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح بتقييم العقارات الممسوحة في السجل العقاري²، ويعتبر التقييم قد تم من يوم الامضاء على محضر تسليم الوثائق، ويختلف تقييم العقارات حسب حجية السندات المقدمة (الفرع الأول كما يقوم المحافظ العقاري بتجسيد هذه التقييمات في بطاقات عقارية والتي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك ((الفرع الثاني)).

الفرع الأول

تقييم العقارات الممسوحة في السجل العقاري

إن محافظ العقاري ملزم بتكريس نتائج المسح، بمجرد تسلمه الوثائق الناجمة عن العمليات الميدانية³، حيث يشرع في التقييمات العقارية منذ اتصاله بهذه الوثائق وهذا ما تنص عليه المادة 11 من المرسوم 63/76 حيث تشير إلى أن المحافظ العقاري عليه أن يقوم بتقييم العقارات الممسوحة في السجل العقاري، بمجرد استلامه لوثائق مسح الأراضي ولدء أي احتمال فقد اعتبر المشرع بأن التأخير في التقييم العقاري ينسحب إلى يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي حيث يتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع التقييم على أساس الوثائق المسحية حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية وحسب هذه المادة فإن تقييم العقارات

¹ - جغوب محفوظ ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق الجزائر، 2012-2013، ص 12.

² - بوشامة كريمة، شهر التصرفات العقارية، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007-2008، ص 29.

³ - رم مراهي، مرجع سابق، ص 138.

يتم بأثر رجعي ابتداء من تاريخ الامضاء على محضر التسليم وتتجلى الحكمة في ذلك من كون الطبيعة القانونية للعقارات قد تتغير قبل الشروع في التقييم على السجل العيني لذلك حث المشرع الجزائري المحافظ العقاري على الشهر لتوفير كل الشروط اللازمة لإنجاح العملية منذ افتتاح أعمال المسح.

وإن التقييم العقاري يتم على أساس المعلومات المدرجة في البطاقات العقارية نموذج (T10) والتي تحتوي على:

أولا ترقيم المؤقت للعقارات:

يكون التقييم المؤقت في الحالات التي يكون فيها العقار بدون سند، ولا يستند فيه إلا على الوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم، ومنه يمكن تقسيم التقييم المؤقت إلى:

الحالة الأولى: التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر

ونصت على هاته الحالة المادة 13 من المرسوم رقم 67-76 وهي الحالة التي ليس لمالكي العقار الظاهرين لسندات ملكية قانونية والذين يمارسون حيازة حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح، فيسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب¹، ولا يصبح التقسيم نهائيا إلى بعد انقضاء مدة 04 أشهر إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت اعتراضات تكون قد حدثت أمام المحافظ العقاري أو أمام القضاء المختص.

وهنا لا يمكن للمحافظ العقاري تسليم الدفتر العقاري للشخص المعني إلا بعد انقضاء المدة القانونية (04 أشهر) على ألا يكون اعتراض على التقييم.

الحالة الثانية: التقييم المؤقت لمدة سنتين

لقد نص على هاته الحالة نص المادة 14 من المرسوم 67-76 وتكون بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها سندات اثبات كافية أو عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، فيصبح هذا التقييم نهائي عند انقضاء المدة المحددة إلا إذا سمحت وقائع قانونية

¹ - المرسوم 67-76.

للمحافظ العقاري بالتثبيت بصفة مؤكدة ان الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري، وقد يكون اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني.¹

الحالة الثالثة: التقييم المؤقت باسم الدولة:

يرقم العقار باسم الدولة لمدة سنتين ينتهي بالتقييم النهائي لفائدتها في حالة عدم مطالبة العقار من المالك او صاحب الحق العيني وهذا ما أقره قانون المالية لسنة 2015.

الحالة الرابعة التقييم المؤقت لحساب مجهول:

جاء في المذكرة رقم 4060 المتعلقة بتسوية العقارات المطالب بها أثناء عملية المسح حيث تم إنشاء حساب جديد يسمى العقارات غير المطالب بها عوض حساب مجهول، حيث جاءت المذكرة لتفسر وتشرح كيفية تطبيق نص المادة 89 من قانون المالية 17/11 المعدلة للمادة 23 مكرر حيث كان تسوية حساب المجهول إداريا قبل صدور قانون المالية 2015 بالنسبة للعقارات التي لا يجوز أصحابها على عقود مشهورة والتي بقيت سارية إلى غاية صدور قانون المالية 2081.

وتتمثل العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح في الملكيات العقارية الخاصة التي لم يتمكن أعوان فرقة المسح من التعرف على أصحابها والتي لم تكن محل مطالبته من بداية التحقيق الميداني إلى غاية إيداع وثائق المسح بالبلدية فجميع العقارات التي سجلت سابقا بحساب مجهول وتم إمضاء محضر استلام وثائق المسح بشأنها قبل 2018/01/01 تحول إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح وتستفيد من ترقيم مؤقت لمدة 15 سنة ولكي تصبح ملكا للدولة، ويتم تسويتها وفق نص المادة 89 من قانون المالية 17/11.

ثانيا: التقييم النهائي للعقارات:

إذا كان السند القانوني ثابت لا يثير شكوك في ملكية العقار المحقق فيه فإنه يتم ترقيمه نهائيا، وهذا ما جاء في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 76-67 المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث اعتبرت التقييم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها السندات أو العقود أو كل الوثائق المقبولة

¹ - نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية ففي حالة ما إذا كان السند ثابت لا يتزك مجالاً للشك كأن يكون عقداً صحيحاً مشهراً أو حكم قضائي مشهر وعينا للملكية العقارية، فإن العقار يكون محل ترقيم نهائي سيسلم عنه الدفتر العقاري للمالك المعترف بملكيته (شخص طبيعي أو معنوي).

ثالثاً القيمة القانونية للترقيم العقاري في إثبات الملكية العقارية:

تعتبر شهادة الترخيم المؤقت باختلاف أنواعها سنداً إدارياً ورسمياً صادراً من المحافظ العقاري، ولا يسلم إلى المعني إلا بناء على النتائج التي توصل إليها المحققون في عملية المسح العقاري ويترتب عن عدم تقديم اعتراضات في المدة المحددة قانوناً تسليم المعني الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي المسوحة.

والملاحظ عن استقراء الأمر 74/75 وكذا المرسومين رقم 62-76 و63-76 أن المشرع الجزائري قد أغفل عن ذكر القيمة القانونية التي ترتبها شهادة الترخيم المؤقت بالنسبة لحائز العقار وبقي الأمر في غموض إلى غاية صدور قانون المالية 2004 أين نصت المادة 253 في الفقرة السابعة منه على أن شهادة الترخيم المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري.

وتبعاً لذلك يمكننا القول ان صاحب شهادة الترخيم المؤقت الحق في الوصول على رخصة البناء والحق في رهن العقار كما تعطي للمعني الحق في الظهور بصفة المالك الظاهر وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا الصادر في 15 نوفمبر 2006 تحت رقم 367715 والذي عمل بالمادة 15 و16 من المرسوم التنفيذي 62-76.

الفرع الثاني

إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

تعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، فهي عبارة عن وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار من وزير المالية وهي تمثل وتظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له حيث انه يمكن لأي كان بمجرد الاطلاع على البطاقة العقارية

معرفة كل البيانات المتعلقة بالعقار¹ ويتم إعداد البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية وتختلف هذه البطاقات على النحو التالي:

أولاً: تعريف البطاقة العقارية²

هي بمثابة بطاقة هوية للعقار، حيث تتضمن وصفاً دقيقاً للعقار وبياناً بمساحته وموقعه والأعباء والتكاليف التي تثقله والحقوق الواردة عليه أو له، وكذا اسم المالك أو الملاك وأصحاب الحقوق على هذا العقار.

وبدون كل بيان من تلك البيانات في الخانة أو الجدول الخاص به حسب نموذج البطاقة المعتمد³ وعموماً ما يسمى بالسجل العقاري الذي يشكل قاعدة المعلومات العامة المتعلقة بالوضعية القانونية والمادية للعقارات، والذي يمسك على مستوى كل محافظة ما هو إلا مجموعة البطاقات العقارية التي تعدو تمسكاً خصيصاً لكل وحدة عقارية⁴ إذ تعد البطاقات العقارية من الوسائل المادية لعمل المحافظ العقاري.

ثانياً: إعداد ومسك البطاقة العقارية

إنشاء البطاقة العقارية يكون من اختصاص الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المادة 05 من المرسوم التنفيذي 89-234 المعدل بالمرسوم التنفيذي 92-63 أما عن مسكها ومراجعة بياناتها فهو عمل المحافظ العقاري حسب المادة 03 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 لتأسيس مجموعة البطاقات العقارية على المعنيين إيداع لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل الموثق أو كاتب العقود الإدارية أو كاتب ضبط والذي يجب أن يتضمن:

¹ - ويس فتحي، مرجع سابق، ص 97.

² أنظر الملحق رقم 08

³ - تحدد نماذج البطاقات العقارية وأشكالها وبياناتها بقرار من وزير المالية.

⁴ - الوحدة العقارية، هي مجموع قطع مجاورة تتشكل لكية واحدة أو ملكية على الشيوع.

أ- وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي.

ب- هوية وأهلية أصحاب الحقوق.

ج- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.

ومنه فإن إعداد وتأسيس مجموعة البطاقات العقارية يتم عبر مراحل يتم إنشاؤها في المرحلة الأولى من قبل الوكالة الوطنية للمسح، ثم تليها مرحلة مسك البطاقات من قبل المحافظ العقاري.

ثالثا: أنواع وأشكال البطاقات العقارية

لقد قسم المشرع الجزائري البطاقات العقارية إلى عدة تقسيمات وذلك بالاعتماد على عدة معايير وهذا ما جاءت به المادة 21 من المرسوم 63/76 حيث يتم إعداد البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية وتختلف هذه البطاقات على النحو التالي:

أ-البطاقات العقارية الشخصية:¹

ترتبط هذه البطاقات بنظام الشهر الشخصي وتكون في الأراضي المسوحة، حيث يقوم المحافظ العقاري بإنشاء ومسك بطاقات عقارية أجنبية شخصية لكل مالك، وتشمل كل بطاقة على الخصوص أصحاب الحقوق، ونوع العقار، موقعه ومحتوياته². وهي التي تشهر فيها التصرفات باعتبار أسماء الأشخاص وليس باعتبار العقار فهي تتضمن كل البيانات الخاصة بالشخص صاحب الحق والتصرف وغيرها من البيانات المفيدة والتفصيلية وهي سوى مرحلة انتقالية الى حين تعميم مسح الأراضي .

ب-البطاقات العقارية العينية:

بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي في إقليم بلدية ما، يتم انشاء البطاقات العقارية المخصصة لها سواء كان الاقليم حضري أو ريفي، كما أن البطاقات التي تخص العقارات المسوحة تختلف عن تلك المخصصة للعقارات غير المسوحة .

¹ - انظر الملحق رقم 08 .

² - جمال بوشنافة ، مرجع سابق ص62 .

1- بطاقات قطع الأراضي (La fiche parcellaire)

تنشأ هذه البطاقات بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، كما نصت عليه المادة 20 من المرسوم 63-76، ويقصد بالوحدة العقارية مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع ومثقلة بنفس الحقوق والأعباء، فعندما يتم مسح هذه الوحدات العقارية تنشأ بطاقات قطع الأراضي تشهر فيها كل الحقوق والأعباء المثقلة بها.¹

2- بطاقات عقارية حضرية: (La fiche d'immeuble urbaine)

تعد بالنسبة لكل عقار حضري بطاقة عقارية تنقسم إلى قسمين:

أ- بطاقات عقارية عامة: عندما يكون العقار المبني يشمل أولا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للإستعمال الجماعي، تدرج فيه بيانات تهم مجموع العقار.

ب- بطاقات عقارية خاصة بالملكية المشتركة: وهي بطاقات عقارية خاصة بالملكية المشتركة، والتي تقيد فيها التأشيرات الخاصة بكل جزء من العقار²، حيث تحدث هذه البطاقة الخاصة عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم، وكذلك عند التجزئة أو قسمة عقار ما.

ويختلف الأمر إذا تعلق بعقارات ريفية واقعة في بلديات غير ممسوحة، هنا أشارت المادة 113 من المرسوم 63-76 أنه: "خلاف لأحكام المادتين 19 و26 من هذا المرسوم وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإنها تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة³، وكلما تحصل إبداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك، وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقا لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية"

¹ - المادة 235 من المرسوم 63-76.

² - رامول خالد، مرجع سابق، ص26.

³ - عمار بوضياف مرجع سابق ص48.

المبحث الثاني

آثار عملية المسح العقاري

بعد الانتهاء من إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وبعد أن يتأكد المحافظ العقاري من قانونية وشرعية الإجراءات السابقة. يقوم هذا الأخير بإصدار الدفتر العقاري من أجل تسليمه إلى المالك الذي يثبت حقه في التمتع بالعقار الذي كان بحوزته بموجب إجراءات المسح¹.

وبالتالي فإن عملية مسح الأراضي تهدف أساساً إلى الكشف الدقيق عن الملكيات الموجودة على أرض الواقع والتعرف على أصحابها أشخاصاً طبيعيين كانوا أو معنوية، وبالنتيجة تقديم الدفتر العقاري لمستحقيه لكي يكون لهم السند القانوني والقوي في إثبات الملكية العقارية.

ولتبيان المقصود بالدفتر العقاري وإجراءات تسليمه والمنازعات المترتبة عنه قمنا بتقسيم المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول مفهوم الدفتر العقاري وطبيعته القانونية وكذا حججه أما في المطلب الثاني فحاولنا أن نصيغ على الدفتر العقاري الطابع القضائي أين سيكون مخصص لدراسة مختلف المنازعات الناشئة عن عملية المسح.

المطلب الأول

مفهوم الدفتر العقاري.

تقتضي دراسة مفهوم الدفتر العقاري الإحاطة بكل ما يشمل هذا المصطلح بدءاً من تعريفه وطبيعته القانونية فقد خصص هذا المطلب لتعريف الدفتر العقاري وتبيان طبيعته القانونية انتهاءً بالتطرق إلى حجية الدفتر العقاري.

¹ - عمار علوي مرجع سابق ص 72

الفرع الأول

تعريف الدفتر العقاري

يمكن التفرقة بين تعريف الدفتر العقاري من الناحية اللغوية والاصطلاحية على النحو التالي:

أولاً: التعريف اللغوي للدفتر العقاري

يشمل الدفتر العقاري كلمتين: الدفتر - العقاري.

الدفتر: Le livret ويقصد به كتيب تدون فيه الحسابات وغيرها من الأعمال التي يراد حفظها.
العقاري: Le foncier وهو مصطلح مشتق من كلمة عقار وهو كل شيء ثابت خبره لا يكن نقله إلا إذا تم إتلافه مع الإشارة أن مصطلح (Foncier) باللغة الفرنسية أشمل من مصطلح (Immobilier) على أساس ان هذا مصطلح يحمل فقط معنى العقارات المبنية في حين المصطلح الأول يحمل معنى العقارات المبنية والعقارات الغير مبنية .

ثانياً: التعريف الاصطلاحي:

أول ملاحظة يمكن استخلاصها من خلال استقرار جميع النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة للعقار في الجزائر أن المشرع لم يقوم بتعريف الدفتر العقاري بصفة مباشرة بل ترك الأمر إلى الفقه.

ويستمد الدفتر العقاري وجوده من المرسوم التنفيذي 73 - 32¹ المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة و الصادر تنفيذا لقانون الثورة الزراعية² فقد كانت إدارة املاك الدولة والتنظيم العقاري تسلم للمالك شهادة ملكية بموجب المادة 25 من المرسوم التنفيذي 73 - 32 عبر إن المادة 32 من قانون الثورة الزراعية أشارت إلى أن هذه الشهادة تستبدل بدفاتر عقارية بعد عملية المسح³ وتمثل المادة 32 شهادة ميلاد الدفاتر العقارية⁴ وبالرجوع إلى المادة 33 من المرسوم رقم 73 - 32 اعتبرت أن لدفتر

¹ - المرسوم 76 التنفيذي 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، مرجع سابق

² - الأمر 71 - 73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية

³ - ويس فتحي مرجع سابق: ص262

⁴ - تنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 73 - 32 على أن تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام للأراضي البلاد المنصوص عليها في المادة 25 من الأمر رقم 71 - 73 في 08 نوفمبر 1971.

العقاري هو الذي سيشكل مستقبل السند الرسمي والوحيد حيث نصت: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية ومسح الأراضي المحدث سيشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البنية في شأن الملكية العقارية "

كما تطرق اليه المشرع من خلال المادتين 18 و19 من الأمر 75-74 مبينا أن الدفتر العقاري هو المرآة العاكسة للبطاقة العقارية .

أما عن مختلف التعاريف الفقهية للدفتر العقاري فقد اختلف باختلاف الزاوية التي ينظر إليها كل باحث قانوني.

فهناك من عرّفه على أنه « سند قانوني ذو حجية قوية، تقيّد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة ، ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائما بمناسبة انشاء البطاقات العقارية »¹.

وهناك من عرفه على أنه " « الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استنادا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك اثباتا لحقوقه، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية²» .

وهناك من عرّفه على أنه « السند الإداري الذي يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم، وهذا بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأرضي وتأسيس السجل العقاري وهو يسلم للمالك الذي حقه قائم بمناسبة انشاء بطاقة عقارية مطابقة وهو محدد بموجب نموذج خاص وبقرار صادر عن السيد وزير المالية المعبر عن الوضعية القانونية المالية للعقارات»³.

يستنتج من التعريف الفقهية السابقة التي تناولت تعريف الدفتر العقاري أن جلها تنفق حول أن الدفتر العقاري سند للملكية العقارية، ومنه يمكن إعطاء تعريف على أن جامع ومانع للدفتر

¹ - حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بجامعة الجزائر، سنة 2002 2003، ص 150

² - رم مراحي، المرجع السابق، ص 125

³ - مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مقال منشور في مجلة الموثق، العدد الثامن لسنة 2008، ص 77.

العقاري والذي يمكن أن نعرفه على أنه « ذلك السند القانوني الذي يعطي لمالك العقار الحق في التصرف فيه واستغلاله بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري والذي يدون جميع التصرفات الناقلة للملكية والتي من شأنها أحداث تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية».

وبالتالي فالدفتر العقاري سند اداري يتم تحديده بموجب نموذج صادر عن وزارة المالية في 17 ماي 1977 ويعبر عن وضعية العقار وحالته القانونية فهو بمثابة بطاقة هوية ناطقة¹ ويديلي بكل المعلومات والتفاصيل الدقيقة ولا يتم تسليمه إلا للمالك الذي يثبت حقه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وبمجرد استسلامه للدفتر العقاري سواء كان مبنيا أو غير مبني أصبح له الحق في التصرف فيه بجميع أنواع التصرفات القانونية (بيع، هب، رهن مقايضة...)، ويلعب الدفتر العقاري دور المنشئ للمراكز القانونية، أو تعديلها أو إلغائها من جهة ومن جهة أخرى فإنه يكشف الوضعيات القانونية للعقارات.

ثالثا: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

تعتبر مسألة دراسة الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في غاية الأهمية على أساس أنه لا يمكن معرفة الاطار القانوني الواجب التطبيق في حالة المنازعات. وعلى كل حال فإن الطبيعة القانونية للدفتر العقاري لن تتخرج عن احتمالين تتناول كل واحد على النحو التالي:

أ-الدفتر العقاري عقد اداري:

لمعرفة ما إذا كان الدفتر العقاري عقد اداري أم لا، لابد من استخلاص الضوابط التي يقوم عليها العقد الاداري ومطابقتها مع ما هو موجود في الدفتر العقاري²، فحسب التعاريف الفقهية والقانونية للعقد الإداري نجد البعض منها تعتبر الدفتر العقاري تنطبق عليه خصائص العقد الاداري، كون هذا الأخير لا يكون عقد اداري إلا إذا كانت الإدارة العمومية طرفا فيه واتصل ذلك العقد بنشاط من أنشطة المرفق العام.

¹ - رمول خالد المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب ب.ط، البلدة، 2001، ص 119.

² - رامول خالد، مرجع سابق، ص36

وإذا رجعت إلى الدفتر العقاري نجد أن الإدارة الممثلة في شخص المحافظ العقاري ليست طرفاً متقاعداً بل هي الجهة المصدرة له وبالتالي فالعقد الذي لا يكون أحد طرفيه شخصاً من أشخاص القانون العام لا يمكن أن يعتبر عقداً إدارياً، والمتفق عليه أن العنصر الأول المتعلق بالعقد هو تطابق الإرادتين¹ وهو ما لا نجده في الدفتر العقاري.

أما عن اتصال الدفتر العقاري بنشاط من أنشطة المرفق العام فيمكننا القول أن الدفتر العقاري يحقق أهدافاً المرفق العام المتمثلة أساساً في تحقيق الصالح العام الذي يهدف إلى استقرار المعاملات المدنية بوجه عام والعقارية بوجه خاص وتنظيم السوق العقارية.

ب- الدفتر العقاري قرار إداري

لقد تعددت التعاريف الخاصة بالقرار الإداري لكن أغلبها تتفق حول أن القرار الإداري هو ذلك التصرف القانوني الصادر من جهة الإدارة بصفة منفردة والذي من شأنه أحداث آثار قانونية اتجاه المخاطب.

وبالرجوع إلى كيفية إصدار الدفتر العقاري نأخذ أنه لا يعد إلا أن يكون قرار إداري على أساس أنه تصرف قانوني صادر من طرف المحافظ العقاري المختص إقليمياً. وأن المحافظ العقارية هي إدارة تابعة لمديرية الحفظ العقاري بالولاية والتي تمارس مهامها تحت وصاية وزارة المالية. وبالتالي فهي تخضع للتوظيف العمومي لأنها إدارة عمومية بالمفهوم الإداري الواسع.

وما يؤكد أن الدفتر العقاري لا يعد إلا قراراً إدارياً لأنه يصدر بالإرادة المنفردة للمحافظة العقارية وخير دليل على ذلك عدم وجود توقيع وبصمة المستفيد من الدفتر العقاري²، وهذا على عكس ما نجده في العقد الإداري.

كما أن الدفتر العقاري يحدث آثاراً قانونية اتجاه المستفيد منه واتجاه الغير مثله مثل القرارات الإدارية. ومنه لا يعدو أن يكون الدفتر العقاري إلا قراراً إدارياً بالمعنى القانوني وجّل الدعاوى الرامية

¹ - المادة 54 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على « العقد انفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما » .

² - جلالية دليلة، مرجع سابق ص 62 .

إلى الغاءه يجب أن لا تخرج عن إحدى العيوب الخمسة الخاصة بالقرار الإداري¹ وهي خمسة تتمثل أساسا عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، عيب عدم التسيب، عيب مخالفة القانون، و عيب الانحراف بالسلطة.

الفرع الثاني

حجية الدفتر العقاري

إن تأسيس الدفتر وفق نظام الشهر العيني يجعله ذات قوة ثبوتية مطلقة، هذه الميزة تعد أحد دعائم وركائز هذا النظام إلا أن المشرع الجزائري لم يعط لهذا السند نفس القوة الثبوتية مقارنة بالتشريعات السابقة.²

أولا: القوّة الثبوتية للدفتر العقاري

تنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة على ما يلي" « إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البنية في شأن الملكية العقارية».

وتضيف المادة 19 من الأمر 75-74 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام والسجل العقاري " « تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار في الحقوق الموجودة والدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية».

يفهم من خلال المادتين أن المشرع الجزائري قد جعل من الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، فهو يعتبر ذو حجية قوية لأنه تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من

¹ - بيوت نذير، معاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري لعقد و من القانون رقم 07-02 المؤرخ في

27 فيفري 2007، مقال منشور في مجلة المحكمة العليا للإجتهااد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث 2010

² - جمال بوشنافة مرجع سابق ص 68 .

تصرفات على العقارات الواقعية في المناطق المسوحة¹ لأن غاية المسح العقاري هي اعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق من أجل ضبط الملكية العقارية وتسهيل تداولها وإن الدفتر العقاري هو الوسيلة الوحيدة التي تعبر عن الوضعية القانونية للعقارات ولا تسلم إلا لصاحب العقار بعد استكمال عملية المسح التي اعتمدت على التحري ولاستقصاء للتأكد من صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح.

ونظرا للطابع التطهيري لنظام الشهر العيني التي تطهر الملكية العقارية وكل الحقوق ولأعباء التي تثقل العقار، فإنه لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي حتى عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بعد احداث عملية المسح، لأن الغرض منها هو اعطاء القوة الثبوتية للدفتر العقاري، بحيث يعتبر هذا الأخير بمثابة جسم للملكية العقارية يستمد روحه من وثائق المسح.²

ثانيا: الحجية النسبية للدفتر العقاري

رغم كل ما قيل حول الحجية المطلقة والقوة الثبوتية للدفتر العقاري في نظام الشهر العيني، إلا أن المشرع الجزائري، قد قلل من هذه الحجية وجعلها نسبية.³

وبالرجوع إلى نص المادة 16 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم والتي تنص على أنه « لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و13 و14 من هذا المرسوم إلا عن طريق القضاء »

ما نلاحظه من خلال نص هذه المادة بأن المشرع الجزائري قلل شأن الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة بحيث حول للأشخاص امكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتى بعد

¹ - عمار بوضياف، مسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، الصادرة في المركز الجامعي، الشيخ العربي التبسي، أبريل 2009.

² - الطاهر ملاحسو، التوثيق في العالم (النموذج البلجيكي للتوثيق والحفظ العقاري ومسح الأراضي) مقال منشور في مجلة الموثق، الصادر عن الغرفة الوطنية للموثقين العدد الصادر في 3 جوان 1998.

³ - ويس فتحي، مرجع سابق ص 27.

الترقيم النهائي للقارات بالمحافظة العقارية، وبالتالي فإن المشرع جعل القوة الثبوتية للدفتر العقاري نسبة يمكن الطعن فيها قضائيا، وهناك العديد من الأحكام القضائية الصادرة عن المحكمة العليا التي تكرر مضمون المادة 16.¹

اعتبر المشرع الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي المسووحة وينتج عن ذلك امكانية التصرف في العقار من طرف مالكة إلا أن الدفتر العقاري لا يحول دون امكانية اكتساب ذلك العقار بالتقادم المكسب من طرف الغير، وهذا ما أعده قضاء المحكمة العليا في القرار رقم 4223832 المؤرخ في 16 جويلية 2008،² يحث أن كسند لا إثبات الملكية وعليه لا بد على هيئة المحكمة العليا من إيجاد موقف موحد في مسألة حجية الدفتر العقاري حتى تسري على جميع الدعاوى العقارية المثبتة بمثل هذا السند.

ثالثا: موقف المشرع الجزائري من القوة الثبوتية للدفتر العقاري.

إن الدفتر العقاري كدليل مادي وسند قانوني للملكية العقارية يعبر عن قوة وحية كافية للإثبات³، لأن العملية القانونية والتقنية التي تمخض عنها وكان من نتائجها الوصول إلى تصفية الملكية العقارية من جميع العيوب.

وعليه فإن هذه الوثيقة كآلية قانونية توفر الحماية لصاحب الحق، بحيث لا يستطيع الغير المطالبة أو الإعادة بالملكية لأنه حق له قوة اثبات سند رسمي يمثله الدفتر العقاري⁴.

¹ - قرار المحكمة العليا رقم 197920، المؤرخ في 28 جوان 2000، المجلة القضائية لسنة 2001، العدد الأول ص 252 وقرار المحكمة العليا رقم 259635 المؤرخ في 21 أبريل 2004، المجلة القضائية لسنة 2005، العدد الأول ص 334.

² - قرار المحكمة العليا رقم 4223832، المؤرخ في 16 جويلية 2008، المجلة القضائية لسنة 2010، العدد 3 ص 247 حيث اعتبرت أن ما قضا به قضاة الموضوع في هذه القضية عند قيامهم بتثبيت حق الملكية للخصم الذي توفرت فيه شروط الحيازة بالتقادم المكسب يعتبر أمر سديد رغم الدفتر العقاري المستظهر من طرف خصم الآخر.

³ - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداد ب ط الجزائر 2009 ص 121.

⁴ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 38.

وبالرجوع إلى قانون السجل العقاري، نجد أنه لم يمنح القوة المطلقة للدفتر العقاري على عكس المرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة حيث جاء فيه أن الدفتر العقاري يشكل المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئـة في اثبات الملكية العقارية.

ونلاحظ أن الأمر 75-74 المتعلق بمسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري تراجع عن مسألة القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري وأصبحت قوة نسبية وفي حالة الطعن في الحقوق المقيدة لا تكتسب القوة الثبوتية المطلقة إلا قضائيا وهو ما كرّسته أحكام المادة 16 من المرسوم 76-63 حيث أجازت إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي عن طريق القضاء ودون تحديد المدة، مما جعل مبدأ القوة الثبوتية للقيد النهائي نسبي وعرضه للطعن في أي وقت.

رغم اعتبار المشرع الجزائري الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد استكمال المسح العام إلا أنه ذو حجية نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية الخاصة.

المطلب الثاني

الاشكالات الناتجة عن عملية المسح

إن انتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي الى نظام الشهر العيني ، الذي يعتمد على عملية جرد شاملة للعقارات ، أدى الى ظهور نزاعات من الصعب حلها في غياب تشريع دقيق يحكم مثل هذه المنازعات، سواء أثناء سير عملية المسح أو أثناء تأسيس السجل العقاري أو حتى بعد الانتهاء من ذلك . ويمكن عموما أن تتعلق فحوى المنازعات التي تثور بتسجيل العقارات في حساب مجهول أو النزاع حول الحدود، أو اثبات الملكية العقارية الى جانب الغاء أو تصحيح الدفاتر العقارية .

فبالرغم من وجود مجموعة من الأدوات والاليات القانونية التي تسعى لحل هذه المشاكل من جهة وحماية حقوق الأشخاص من الاعتداءات من جهة أخرى . الا أن المسألة وان كانت تبدو بسيطة عند الوهلة الأولى الا أن عدم وضوح بعض النصوص القانونية بالأمر 75-74 أو المرسومين التنفيذيين له رقمي 76-62 و 76-63 ، خلق هذا الغموض عدة اشكالات و منازعات كشف عنها

الواقع وتضاربت بشأنها الآراء، ولم يستطع النشاط القضائي الكثيف من وضع قواعد اجتهادية من شأنها توضيح أو سد هذا الفراغ التشريعي ولعل السبب الرئيسي في هذه النزاعات تلك العوائق التي تعرقل عملية المسح العام للأراضي لذا سنحاول في هذا المطلب من خلال فروعه توضيح أهم العوائق التي تسبب عرقلة وتأخير عملية المسح (الفرع الأول) كما سنتطرق الى المنازعات المتعلقة باجراء سير عملية المسح (الفرع الثاني) وسنركز على أهم المنازعات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول

العوائق العملية للمسح العقاري

إن انجاز مسح الأراضي العام هو أكثر من ضرورة في بلاد تواجه وضعية عقارية جد حساسة، ويكمن حلها الوحيد في التعرف على الملكيات¹ قصد منح ملاكها الحقيقيين سندات اثبات كافية بناء على قواعد متينة ، واليوم الجزائر بحاجة ماسة الى هذه الضرورة التي يفرضها الدخول لاقتصاد سوق حقيق وفعال، ومن أجل كسب الرهان على دولة فنية كالجائر² - في ظل غياب فعالية القائمين عليه من جهة ووجود عدة ضغوطات وعراقيل من جهة ثانية- فلا بد من تطوير المحيط المادي والمؤسسي الذي يمس العقار كما وكيفاء، لذا سنركز على المشاكل المباشرة وغير المباشرة التي تعيق عملية المسح العقاري .

أولاً: المشاكل الظاهرة و المباشرة المعيقة لعملية المسح العقاري

لقد نصت المادة 05 من الأمر 74-75 على أن اعداد مهام مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص ادارة مكلفة بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية .

¹ - بوزيتون عبد الغاني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري - مرع سابق ص42.

² - رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة مرجع سابق ص 63.

يشير هذا النص أن عملية اعداد مسح الاراضي العام تتمركز في يد الادارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية¹ و بالتالي لا يمكن للخواص طلب مسح أراضي خاصة بهم ان أرادوا ذلك ، وهذا الاحتكار خلق مشاكل مختلفة تبدو ظاهرة للعيان ذات تأثير مباشر على سير الاشغال المسحية وكذا تسييرها ، و ساهمت في تعطيل تعميم عملية مسح الأراضي العام على مستوى التراب الوطني ، ويمكن أن نجمل هذه المشاكل الظاهرة والمتعلقة أساسا بإدارة المسح في نقاط عديدة منها تكليف مصالح المسح العقاري بأعمال أخرى غير مطالبة بها فهذا التشتيت انعكس سلبا على تقدم أشغال المسح، ومن بين العوائق التي سببت في تأخير عملية المسح نجد الثورة الزراعية ، استصلاح الأراضي، تعيين حدود البلديات، تطهير القطاع الفلاحي ، تنازل الدولة عن أملاكها ...

هذا وتتطلب عملية المسح قبل الشروع في التحقيق القيام بأعمال تحضيرية ترمي الى حصر الطبيعة القانونية الأصلية لمجموع الأراضي المعنية بالعملية ، كتلك التابعة للبلدية أو أملاك الدولة أو مديرية الشؤون الدينية ، فهذه المصالح أو غيرها عليها أن تقدم للفرق المكلفة بالتحقيق كل المعلومات الخاصة بأملاكها² حتى تتضح فكرة تحديد الحقوق العينية لمختلف الأقسام المعنية بالدراسة ، ومدى خضوع كل منها لفكرة التقادم و بالتالي قابليتها لتكون محل حقوق الغير ، وتجاهل مساهمة هذه الجهات في الأعمال التحضيرية من شأنه أن يصعب عملية التحقيق الميدانية ويجبر المصالح المكلفة بجمع معلومات دون فكرة مسبقة للأقسام محل التحقيق وهذا ما ينعكس سلبا على نتيجة التحقيقات التي يكون من بين نتائجها قيد الأملاك العمومية باسم الخواص .

هذا ويمكن الإشارة كذلك أنه من بين المشاكل التي تعيق عملية المسح العقاري صعوبة اجتماع عناصر اللجنة³ التي من بين مهامها حل المشاكل والنزاعات التي تعترض سير العمليات

¹ - ريم مراحي، مرجع سابق، ص76.

² - حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2004 ص121.

³ - عثمان حويذق ، إشكالات العقارات المسوحة والمسجلة في حساب مجهول و طرق تسميتها، مجلة العلوم القانونية

والسياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي المجلد 9 العدد 2 جوان 2018 ص761

فكون اللجنة تتألف من خليط وممثلين عن جهات ادارية مختلفة صعب من اجتماع عناصرها بسبب انشغالهم في مناصبهم الأصلية

ثانيا : المشاكل الخفية المعرقة لعملية المسح

إلى جانب العوائق الظاهرة سابقة الذكر ، والمتعلقة عموما بالإدارة القائمة على عملية المسح وهي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هناك جملة من المشاكل الاخرى والتي تساهم ولو من بعيد في تعطيل السير الحسن للعمليات بل نعتبرها الدافع والسبب الرئيسي في ظهور تلك المشاكل السابقة ولعل أبرز هذه المشاكل نقص الخبرة لدى الفرقة المدنية التي تقوم بالتحقيقات، وذلك بسبب نقص التأطير في هذا المجال، ومن جهة أخرى نجد سبب آخر يتمثل في عدم التنسيق بين الجهات الفاعلة في المجال العقاري مما يشكل عقبة أمام العمليات المسحية، خاصة بين المحافظة العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي كون العلاقة بينهما تكتسي نوعا من الخصوصية والأهمية فهي علاقة تكامل حيث تختص الأولى بتأسيس السجل العقاري وتختص الثانية بالقيام بالمسح العام للأراضي .

ولتحقيق هذا التكامل قررت ادارة الوصية ادماج كل من المحافظة العقارية ومديرية مسح الأراضي من خلال مشروع المالية لسنة 2021¹ ، وان هذه الاجراءات التي كرسها أحكام المواد 39-40 من قانون المالية التكميلي لسنة 2020 ستتكفل بمعالجة الاختلالات المسحية ونقص التنسيق بين الادارتين بهدف تمكينهما من القيام بمهامهما بطريقة منظمة ودقيقة، ويخضع هذا النص حاليا بالدراسة طبقا للإجراءات القانونية و التنظيمية المعمول بها ، ولكن في انتظار تجسيد المشروع في أرض الواقع قامت بإنشاء ما يسمى "بالشباك الوحيد" (GUICHET UNIQUE) على مستوى كل محافظة عقارية تحت مسؤولية عون من الو.و.م.أ بهدف رقمنة الأرشيف.

إلى جانب المشاكل السابقة و المتعلقة في مجملها بالإدارة هناك مشكل جلي يتعلق بالملاك حيث ساهم بشكل كبير في اعاققة تقدم سير عمليات المسح العام ويتمثل في عدم استجابة هؤلاء

¹ -المرسوم التنفيذي رقم 21 - 251 المؤرخ في 6 جوان 2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدماتها إلى وزارة المالية ج،ر،ج، ج ، العدد 47 من سنة 2021 المادة الثامنة منه.

الملاك دوما الى الدعوة للحضور أثناء القيام بعمليات المسح وهذا الغياب راجع الى جهل الملاك لأهمية هذه العملية¹، كما يمكن الإشارة الى مشكلين آخرين يواجهان العمليات المسحية في الحياة العملية فالمشكلة الأولى تتعلق بالوضعية الأمنية التي مرت بها البلاد، فقد تأثرت هذه العملية بالسياسات المنتهجة، والمشكل الثاني سببه نظام الشهر الشخصي الذي لا يحقق الائتمان العقاري لغياب التدقيق والتمحيص في الوثائق المقدمة للإشهار.

الفرع الثاني

المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح

لضمان السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي، لا بد من مراعاة بعض القواعد الضرورية، لتذليل الصعوبات التي قد تواجه أعوان المسح في الميدان²، من ذلك احترام المدة القانونية بين صدور قرار الوالي لافتتاح هذه العمليات وانطلاق هذه الأخيرة اذ يجب أن تقدر بشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية أو في مجموعة القرارات الادارية للولاية والجرائد اليومية . وقد جعل المشرع الجزائري حضور المعنيين اجباريا للإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء، ومن باب اخر حرص المشرع على أن تودع وثائق المسح بمجرد الانتهاء من العمليات التقنية بمقر البلدية لمدة شهر حتى يتمكن الجمهور من الاطلاع عليها. وان عدم اتباع الاجراءات أو اهمالها أثناء عملية المسح يؤدي الى قيام نزاعات قد تتسبب فيها الادارة باعتبارها المسؤولة عن أعمال المسح وتحديد العقارات نتيجة ارتكاب بعض الأخطاء³ ولعل أهم هذه النزاعات تتعلق بأخطاء في القياس وحساب المساحات أو تسجيل عقارات في حساب مجهول كما قد تقوم بمناسبة اعداد عقود مشهورة بعد صدور قرار الوالي أو السبب العقود العرفية، كما هناك نزاعات ناتجة باسترجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها .

¹ - رحابية عماد الدين، مرجع سابق ص68.

² - جلول محدة، دور إعداد مسح الأراضي العام في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، 2014 - 2015، ص 121.

³ - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص90.

أولاً: اشكالية العقود العرفية

إن ظاهرة العقود العرفية متأصلة في المجتمع الجزائري ، وبما أن المسح العقاري ينصب أساساً على الملكية فإنه غالباً ما يصادف الفرق التقنية مالكين لسندات عرفية سواء ثابتة التاريخ أو غير ثابتة التاريخ ، ويقصد بالعقود العرفية تلك المحررات التي تحرر بمعرفة أفراد عاديين . لا يتدخل أي موظف أو أي مكلف بخدمة عامة أو ضابط عمومي في تحريرها والمشرع لا يتطلب أي شرط شكلي في تحريرها إنما الشرط الوحيد لصحتها الكتابة والتوقيع¹.

وأن انتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني عن طريق تبني المسح العقاري أوجب عليه ضرورة النظر في ظاهرة التعاقد العرفي التي انتشرت في الجزائر بين جويلية 1962 الى نهاية 1970 وأصدر بيان ذلك قانون التوثيق الذي بدأ تاريخ سريانه منذ الفاتح جانفي 1971 الذي بموجبه منع التعامل بالعقود العرفية ، أما بالنسبة للعقود العرفية ثابتة التاريخ المبرمة قبل 01 جانفي 1971² فقد تدخل ثلاث مرات لتصحيحها³ ، فإن العقود العرفية المحررة من قبل الأفراد دون تدخل أي جهة، تجعل محتواها غير دقيق سواءً من حيث تعيين المساحة التي تسبب عرقلة عملية المسح وتأخيرها أو يكون تعيين العقار من الجوار غير دقيق وهو ما يشكل صعوبة في تمييز الملكيات المجاورة فتصبح متداخلة ويصعب تعيين الحدود الفاصلة بينها .

¹ - المادة 328 ق. إ. م. ج.

² - إعتبر المشرع كل العقود العرفية المحررة و ثابتة التاريخ قبل صدور قانون التوثيق في 15-12-1977 على انها عقود عرفية صحيحة

³ - مرسوم رقم 80 - 210 المؤرخ في 19-09-1980 الذي بموجبه إكتسبت العقود العرفية ثابتة التاريخ المحررة قبل 1 مارس 1964 صيغتها الشرعية و بالتالي أعفيا من الشهر المسبق .

المرسوم التنفيذي رقم 93-123 الذي بموجبه إكتسبت العقود العرفية المحررة قبل 1971 صيغتها الرسمية .

المنشور الرئاسي المؤرخ في 30 جوان 1973 الذي جاء بهدف تصحيح العقود العرفية ثابتة التاريخ المبرمة قبل 5 مارس 1974

ثانيا: أخطاء في القياس وحساب المساحات:

قد يشتكي الأفراد من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافي، عند حساب المساحات العائدة لأملاكهم العقارية بمناسبة اعداد مسح الأراضي العام، نظرا للضرر الكبير الذي يتسبب لهم في ضياع أجزاء من أملاكهم . لهذا تفتنت المديرية العامة للأملاك الوطنية لهذا العيب من خلال التعليمات الصادرة عن مديرها العام تحت رقم 3883 المؤرخة في 24 جويلية 2004¹ . اذ لاحظ المدير أن بعض الملاك يشتكون من الفارق في المساحة المعينة ما بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجودة قبل عملية المسح . وتلك المقيدة في مصفوفة المسح خاصة اذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها والمقدرة ب 20/1 وكانت بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني تشير صراحة الى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية . وعموما فان كان فارق المساحة زيادة أو نقصا لا يتعدى نسبة 20/1 فلا بد من تسوية هذه الوضعيات² .

ثالثا: تسجيل العقارات في حساب مجهول

من النزاعات التي قد تثار أيضا أثناء عملية المسح، تسجيل عقار ما في حساب مجهول وهذه الحالات كثيرة الشيوخ في الحياة العملية وقد تنشأ هذه الحالات نتيجة عدة أسباب منها عدم تقديم الشخص الذي يلتمس تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة المسح ، عدم وجود السندات الكافية لإثبات حق الملكية، كما قد تنتج من جهة أخرى عن عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في لأداء مهامها . لذلك قامت المديرية العامة للأملاك الوطنية بإصدار مذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04-09-2004³ والمتعلقة بالتسوية الادارية للعقارات المرقمة قي (حساب مجهول)، لكن سبب تسجيل العقارات في حساب مجهول سبب في العديد من النزاعات التي لا تزال على مستوى المحاكم

¹ - المذكرة رقم 3883 الصادرة بتاريخ 24 جويلية 2004 المتضمنة كيفية معالجة أخطاء القياس .

² - القانون 02-07 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ج.ر.ج.ج ، العدد 15-2007.

³ - المذكرة رقم 4618 الصادرة بتاريخ 4 سبتمبر 2004 المتضمنة تسوية العقارات الموضوعة في خانة المجهول .

لذلك وجهت المديرية العامة لأملاك الدولة مذكرة لجميع مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري تأمرهم فيها بالإسراع في غلق ملف العقارات المسجلة بحساب مجهول و تسويتها نهائيا و هذا بهدف وضع مخطط مسح وطني الى جانب انطلاقي في تفعيل قاعدة بيانات بأسماء أصحاب الملكيات العقارية¹.

بذلك أصدرت المذكرة تحت الرقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2008 المتضمنة تسوية العقارات ضد مجهول اداريا واشهارها بالمحافظة العقارية على أن يكون تاريخ الامضاء محضر استلام وثائق المسح المتعلقة بها قبل 31 ديسمبر 2017 حيث ستكون التسوية في ظرف عامين ابتداءً من 01 أفريل 2019 ، وهذا عكس الاجراءات المعمول بها سابقا حيث أن أصحاب العقارات يقومون بتسوية وضعيتهم عن طريق القضاء من خلال استصدار حكم قضائي نهائي حائز للقوة الشيء المقضي فيه وايداعه بالمحافظة العقارية

رابعا : اعداد عقود الشهرة بعد صدور قرار الوالي

أيضا من بين المشاكل التي تواجه العملية المسحية هي اقدام الموثقين على اعداد عقود الشهرة بالرغم من المادة الأولى من المرسوم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن اجراء اثبات التقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة . تشير صراحة الى ضرورة التوقف عن اعداد هذا النوع من العقود لمجرد صدور القرار الولائي المتضمن فتح عمليات مسح الأراضي العام في البلدية المعنية ، ماعدا ما شرع فيه الموثق قبل هذا التاريخ .

¹ - أوضحت المذكرة رقم 40-60 المؤرخة في 15 أفريل 2018 المتضمنة تسوية العقارات ضد مجهول انه تم إدراج احكام خاصة بالتسوية القانونية وحماية الأملاك العقارية من خلال تمكين أصحاب العقود المشهورة بما التسجيل في التقييم العقاري النهائي بعد تحريات والتحقيقات حول مطابقة العقد للملك العقاري و في حالة عدم تقديم عقود الملكية بعد مرور 15 سنة تصبح هذه العقارات املاكا للدولة أما اصحاب الحيازة فمطالبون بالمرور عبر العدالة لإثبات ملكيتهم في آجال لا تتجاوز سنتين.

ومحاولة التحقيق على مرفق القضاء في مثل هذه القضايا والتي يمكن التكفل بها على مستوى المحافظة العقارية كأول درجة وهذا بتثمين وقت العمليات المسحية وعملية تأسيس السجل العقاري وهذا ما جاء في الفقرة الأولى من المادة 15 من المرسوم 63-76 .

ومن خلال نص هذه المادة يمكن القول أن المشرع الجزائري لم ينص إن كان على الأطراف إعلام الطرف الخصم أم لا، لذلك فهو يقع على عاتق الإدارة ، كما أنه لم ينص على شكل معين لهذا الاحتجاج. فالشرط الوحيد لقبوله هو ضرورة تقديمه في الآجال القانونية والمقدرة بي أربعة أشهر أو سنتين حسب التقييم المؤقت، لذا يتعين على الذين يدعون حيافة حقوق عينية على العقارات المسوحة أن يبلغوا اعتراضاتهم كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم، فللمحافظ العقاري سلطة إجراء محاولة صلح بين الأطراف المتنازعة، وهذه المحاولة قد تسفر عنها إحدى الاحتمالين؛ إما نجاح محاولة صاح بسبب اتفاق الأطراف فيقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر صلح بناءً على الأسانيد المقدمة في الاحتجاجات وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة إلزام خاصة¹ وعلى المحافظ تبليغ نسخة من محضر الصلح لمصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وإما تكون محاولة الصلح فاشلة بسبب عدم اتفاق الأطراف أو في حالة تغييهم بعد ثلاثة استدعاءات متوالية وفي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر عدم صلح² يثبت فيه بأن محاولات الصلح بين الأطراف قد باءت بالفشل، فيبلغ هذا المحضر للأطراف ويبقى التقييم مؤقت إلى حين صدور حكم قضائي بشأنه³، وقتها يكون للطرف المدعي مهلة (06) ستة أشهر تبدأ من تاريخ تبليغ لرفع دعوة قضائية أمام الجهات المختصة تحت طائلة رفض الدعوة، وفي حالة أصبح التقييم مؤقت نهائيا بسبب انقضاء المدة القانونية يكون الاحتجاج مرفوض.

¹ - تشهر الدعاوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وغفا لأحكام المادة 85 من المرسوم 76 - 63

المؤرخ في 25 مارس 1976،

² - بوزيتون عبد الغاني، مرجع سابق، ص 128.

³ - المادة 8 من ق.أ.م.أ.

أشارت الفقرة الرابعة من المادة 15 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم على " وتكون للطرف المدعي مهلة ستة أشهر من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض دعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة " وان تحضي محضر عدم الصلح و لجوء الأطراف للقضاء ، يجعل المحافظ العقاري يعمل على تعليق عملية التقييم العقاري الى غاية صدور الحكم أو القرار القضائي ، بحيث يبقى التقييم مؤقت لكن يمكن أن يطول الوقت للحصول على حكم نهائي ، نظرا لتعدد الاجراءات أمام القسم العقاري ، لهذا وجب حصر اجراءات التقاضي بالنسبة للتقييمات العقارية .

أما فيما يخص الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع في التقييم المؤقت تختلف باختلاف أطرافه ، فاذا كان الطرفان شخصين طبيعيين عاد الاختصاص الى القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية المختصة اقليميا ، أما اذا كان أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام عاد الاختصاص للقضاء الاداري .

ثانيا : منازعات التقييم النهائي

تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل والمتمم بانه لا يمكن اعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي يتم بموجب المواد 12/13/14 من نفس المرسوم، الا عن طريق القضاء¹ ويتعلق الأمر بالتقييم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها لسندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقا للتشريع المعمول به لا ثبات حق الملكية، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة ترقى مؤقثا لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين بعد فوات الآجال ودون تسجيل أي اعتراضات ضد التقييم المؤقت والذي أصبح بذلك ترقىما نهائيا .

وتعتبر دعوى الطعن في التقييم النهائي هي دعوى الغاء دفتر عقاري وهذا حفاظا على من لديه وثائق صحيحة، ولقد رتب المشرع الجزائري عن حياة الشخص للدفتر العقاري آثار اثبات ملكيته عن العقار موضوع السند، الا أنه لم يعط حصانة قضائية كاملة لذلك السند وذلك لعدة

¹ - المادة 16 من المرسوم 76-63 .

اعتبارات منها ما هو متعلق بالغير حسن النية ، ومنها ما هو متعلق بمخالفة اجراءات اصدار الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري المختص اقليميا. وبما أن الدفتر العقاري الصادر بالإرادة عن المحافظ العقاري ويعتبر قرار اداري لتوفره على جميع أركان القرار الاداري فان دعوى الغاء الدفتر العقاري هي من اختصاص القضاء الاداري.

خاتمة

في ختام بحثنا ، نستطيع القول أن الدولة الجزائرية قد سعت منذ استرجاع سيادتها الوطنية الى العمل على ضبط اليات اثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها و أصنافها ، وذلك بإصدار عدة نصوص تشريعية و تنظيمية ، يختلف مضمونها و توجهاتها باختلاف الحقبة الزمنية التي صدرت فيها.

▀ ومن خلال ما سبق دراسته في هذا الموضوع توصلنا الى النتائج التالية :

▀ إن المشرع تناول موضوع حجية المسح واثبات الملكية العقارية بالنظر لأهمية عملية المسح العقاري.
▀ يعتبر المسح العقاري السبيل الوحيد لتحديد النطاق الطبيعي للعقار المراد مسحه وتمكين صاحبه من حيازة سند الملكية الذي يعطيه حق التصرف في عقاره على ان لا يخالف القانون.

▀ إن اقامة مسح عام للأراضي كنظام عقاري سيتمكن من تحديد وضعية الأملاك العقارية العامة والخاصة من خلال جرد وصفي و تقييمي لثورة العقارية .و الحصول على معلومات حول الملاك .

▀ أحسن المشرع الجزائري لتبنيه في الأمر 75-74 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري لنظام السجل العقاري متأثرا في ذلك بأنظمة الشهر الحديثة، ولم يتأثر بنظام الشهر الشخصي، هذا النظام الذي أثبت قصوره عن تحقيق أهداف الشهر العقاري المتمثلة في استقرار الملكية وتدعيم الائتمان العقاري .

▀ يعتبر اعداد المسح العام للأراضي المفتاح الأساسي لتأسيس السجل العقاري بصفة نهائية و بأكثر مصداقية وبالأخص حسب اتجاه الدولة لتبني نظام الشهر العيني كخيار للشهر العقاري في المنظومة القانونية الخاصة بالعقارات

▀ إن مسح الأراضي العام في تعريفه القانوني و التقني لا يختلف بين الجزائر وباقي دول العالم التي لم تاخذ به الا أن الطابع الخاص للرقعة الجغرافية للدولة الجزائرية وكذا نمط المعيشة لسكانها يعطي مدلولات اضافية لمسح الأراضي العام .

▀ عملية المسح العقاري هي عملية مزدوجة ، فمن الناحية الفنية يقوم المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري بتحديد الملكية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا بهدف اعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، والذي يدعي إلى تنظيم اقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها، ومن الناحية القانونية فيتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حالتها القانونية عن طريق انشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعرف على مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم .

▀ تتجلى أهمية المسح العقاري ودوره الفعال من خلال الأهداف التي يسعى لتحقيقها في مختلف مجالات الحياة من أهداف اجتماعية واقتصادية وقانونية وتقنية.

▀ رغم سن المشرع الجزائري الى قوانين تنظم عملية المسح العام للأراضي منذ السبعينات بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في 18-11-1975 المتضمن اعداد المسح العام و تأسيس السجل العقاري إلا أن تجسيد العملية على أرض الواقع لحد الآن لم يكتمل نظرا لعدة ظروف مرت بها البلاد عبر هذه السنوات ..

▀ يتميز المسح العقاري بعدة خصائص من بينها أنه يحدد ويعرف الوضعية الحقيقية للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي وكذا التعرف على الملاك أصحاب الحقوق العينية العقارية ، كما نجد عدة أنواع من المسح العقاري وهي المسح العام للأراضي والمتمثل في المسح الحضريوالريفي والمسح الغابي والمسح الصحراوي حيث تطرق اليهما المشرع الجزائري من خلال الأمر 75-74 والمرسوم التنفيذي رقم 115-2000 المؤرخ في 24-05-2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية .

▀ كما خالصنا أن المشرع الجزائري قد جند عدة هيئات ادارية لا لنجاح عملية المسح العقاري بدءا من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مرورا بلجنة مسح الأراضي المرؤوسة من طرف القاضي المعين خصيصا لذلك وصولا الى المحافظة العقارية التي تعد المحطة الأخيرة لشهر الوثائق المسحية .

▀ تقوم عملية المسح العقاري على جملة من الاجراءات نظمتها مجموعة من النصوص القانونية أهمها المرسوم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، وقد تم تقسيمها في دراستنا إلى الاجراءات

الأولية المتمثلة في قرار الوالي والاجراءات التحضيرية و هي اجراءات تمهيدية للتحضير لعملية المسح وتتمثل هذه الاجراءات أساسا في عملية جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء عملية المسح للتعرف على الملكيات العمومية والوقفية، ويتم ذلك عن طريق التحري و اعداد الخرائط والمخططات المتعلقة بالبلدية المراد مسحها، والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط حيث يتم التقاط الصور الجوية الخاصة بكل اقليم للبلدية حيث تسلم هذه الصور الى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل اعداد وثيقتين أساسيتين وهما ، وثيقة تتعلق بالصور الجوية المعالجة والتي تعد بمثابة وثيقة يتم اعدادها بسلم معين لها المواصفات المترية للمخطط ، أما الوثيقة الثانية فتتعلق بالمخطط البياني للحدود وهو عبارة عن وثيقة بيانية تتمتع بالدقة والتفصيل وذلك بهدف استعمالها في عملية تجزئة الاقليم البلدي ثم تأتي مرحلة الاعلان عن بدأ عملية المسح العقاري والتي تليها مرحلة تعيين الحدود والقيام بالتحقيق العقاري ، وتأتي في الأخير الاجراءات الختامية فيتم اعداد الوثائق المسحية وايداعها القانوني .

■ إن عملية المسح العقاري تنتهي بالمحافظة العقارية المكلفة بتأسيس السجل العقاري ومسكه لكون هذه العملية ذات طابع قانون أوكل المشرع الجزائري مهمة تسييرها الى محافظ عقاري ذو تكوين قانوني اختصاص أملاك الدولة والحفظ العقاري .

■ أثناء التحقيق الميداني الذي تقوم به لجنة المسح ينجر عليه الكثير من النزاعات العقارية التي مازالت تتأرجح في أروقة المحاكم والمجالس القضائية .

■ كذلك مما يلاحظ في الجانب العملي لعملية المسح كثرة العقارات المسجلة باسم مجهول أو الدولة أو الأملاك غير المطالب بها والتي تعرقل عملية تجسيد تأسيس السجل العقاري وذلك بتسليم الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في نظام الشهر العقاري العيني ورغم التعليمات والقوانين التي أصدرها المشرع الجزائري في هذا المجال الا أن هناك العديد من الثغرات التي لا تزال تحتاج الى حلول ، مما يسبب عدم اكتمال عمليات المسح العام للأراضي .

■ بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري يتم تسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر بطاقة هوية للعقار وحالته المدنية والسند الوحيد المثبت للملكية العقارية خاصة في المناطق المسوحة، كما يعتبر الدفتر

العقاري منتوج نظام الشهر العيني ويجب أن يستمد من خصائصه ومميزاته القوة الثبوتية، الا أن المشرع الجزائري لم يأخذ بالقوة الثبوتية المطلقة للدفتري العقاري، وهذا ما يؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية في الجزائر وضعف درجة الائتمان العقاري اذ يبقى مركز المالك دائما مهدد بظهور مالك جديد.

■ من بين العراقيل التي تواجه عملية المسح العام للأراضي نجد ذلك التناقض بين قانون الشهر العقاري على اعتباره بمثابة القانون الخاص والقواعد العامة المتمثلة في القانون المدني ، تجسدت هذه التناقضات أساسا فيما يتعلق بالحساب الملكية عن طريق التقادم المكسب والتي ينص عليها القانون المدني (المادة 827 ، 844 ، 854 ، 868) ، واذ تمكن هذه المواد الحائز للعقار من اكتسابه بمرور خمسة عشر سنة وبالمرجوع الى الأمر 74-75 لم ينص صراحة على منع التقادم كوسيلة لاكتساب الملكية العقارية في الأراضي التي لم يشملها المسح وهو ما يتعارض مع مبادئ نظامي السجل و الدفتري العقاري.

■ بالرغم من الجهود التي تبذلها الدولة الجزائرية في المجال العقاري الا أن الواقع يسفر عن العديد من المشاكل والعراقيل العملية التي تواجهها عملية المسح العقاري يمكن اجمال بعضها في النقاط التالية:

■ عدم التنسيق بين الجهات الفعالة في المجال العقاري يشكل عقبة أمام العمليات المسحية خاصة بين المحافظات العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي كون العلاقة بينهما علاقة تكاملية .

■ عدم استجابة الملاك الى الاستدعاء للحضور أثناء القيام بعملية المسح، رغم أن القانون يجبرهم على ذلك .

■ وجود عراقيل وصعوبات على مستوى الهيئات القائمة على عملية المسح العقاري وعلى سبيل المثال صعوبة اجتماع لجنة مسح الأراضي بجميع أعضائها نظرا لتعدادهم الكبير وكثرة انشغالهم في مناصبهم الأصلية .

■ عدم القيام بالنشر الواسع لقرار الوالي القاضي بفتح عملية المسح العقاري نظرا للميزانية الضيقة المخصصة لإجراء هذه العملية

■ وجود حدود غير واضحة المعالم خاصة في الأراضي غير المبنية والفلاحية مما يسبب الى وقوع نزاعات بين الملاك المجاورين وذوي الحقوق وهذا ما يعرقل عملية المسح

■ فيما يخص العمليات المسحية ومن خلال المراحل التي تمر بها فان العمل الجماعي مطلوب وخاصة أن مديرية مسح الأراضي لا تملك موظفين ذوي تأهيل قانوني وذوي خبرة في مجال التحقيقات الميدانية خاصة فيما يتعلق بمراقبة السندات المقدمة من طرف ذوي الحقوق على العقارات المسووحة ولكون العمل وفق اللجان المختلطة لا يتم دوما وفقا للتعليمات المعطاة في هذا المجال من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية وعليه تبقى الكثير من الأمور القانونية لاتتم وفقا للنظام القانوني المعمول به خاصة في نظام الملكية المشاعة أو الملكية المشتركة وغيرها من الحقوق العينية المثقلة للعقارات وكذا الارتفاقات القانونية التي تثقل العقار .

■ بالنسبة للمنازعات الناشئة عن الترقيم العقاري سواء النهائي أو المؤقت و في جميع المراحل فهي تعطي امكانية الطعن في اجراءات المسح و تأسيس السجل العقاري مما يجعل العملية أكثر مصداقية وثبات ، إلا أنها تؤخر في الكثير من الأحيان بتسليم الدفتر العقاري مما ينعكس سلبا على تأسيس السجل العقاري ومما ينتج عنه من معاملات غير قانونية يتطلب تسويتها بأحكام قضائية أو اجتهادات من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية بصفتها الهيئة العليا.

■ من الناحية التشريعية والتنظيمية فان الأمر 75-74 لم يخضع لأي تغيير منذ اعتماده رغم تحول البلاد من النظام الاشتراكي الى النظام اللبرالي خاصة في مجال امكانية احالة عملية المسح العام للخواص في شكل عقود مناولة لاتمام عملية المسح في أحسن الآجال، كذلك فيما يخص المرسومين 62-76 و 63-76 لم يخضع للتعديل من سنة 1993 ، رغم تعديل قانون الاملاك الوطنية سنة 2008 بموجب القانون 14/08 المؤرخ في 20-07-2008 على ضوء النتائج المتواصل إليها، يمكن طرح التوصيات التالية :

■ القيام بالعديد من حملات التحسيس والتوعية عبر كل وسائل الاعلام السمعية والبصرية والمكتوبة من أجل تنوير الرأي العام بأهمية عملية المسح العقاري .

- ▀ مواكبة التطورات التكنولوجية العالمية الحاصلة في مجال المعلوماتية و الاستفادة من التقنيات الحديثة المعاصرة من خلال تحديث وتطوير الوسائل المستخدمة في عملية المسح العقاري مثل الوثائق المسحية التي تعتبر الالية المادية لعملية المسح وهذا بإخضاعها لنظام الاعلام الالي .
- ▀ ضرورة اعادة صياغة النصوص القانونية التي تنص على القوة الثبوتية للدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة بتكريس القوة الثبوتية المطلقة للدفاتر العقارية .
- ▀ التنسيق بين مختلف الهيئات المكلفة بعملية المسح العقاري في الجزائر .
- ▀ الغاء المنازعات الخاصة بالترقيم المؤقت أمام الجهات القضائية، وترك الفصل فيها للمحافظ العقاري بصفته قاضي عقاري الا في حالات استثنائية والتي يتعذر عليه الفصل فيها وتكون على سبيل الحصر.
- ▀ جعل القانون المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم السندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وجوبي وذلك تحت طائلة سقوط الحق بالاعتداد بالحيازة المؤدية الى اكتساب العقار بالتقادم عند مرور الأعوان المكلفين بالتحقيق في اطار المسح العقاري وذلك بتنفيذ القانون وتسليم سندات الملكية للأشخاص الحائزين على العقارات وفقا لأحكام الحيازة المنصوص عليها في القانون المدني .
- ▀ تعديل أحكام شهادة الحيازة المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري وذلك بنزع الحق في طلب رخصة بناء أو رهن العقار محل الحيازة نظرا لمحدودية القيمة القانونية لتلك الشهادة و نظرا للمشاكل و الاثار التي يمكن أن تترتب في حالة ظهور المالك الأصلي للعقار .
- ▀ العمل على ضمان نشر قرار الوالي المتضمن افتتاح عملية المسح العقاري الى خارج أراضي الوطن وذلك بالإلصاق في جميع السفارات والقنصليات الجزائرية الممثلة والمعتمدة في الخارج بهدف ضمان اعلام جميع من لهم مصلحة في ذلك .
- ▀ ضرورة تحديد مدة قانونية معينة ، بانتهائها يسقط الحق في رفع الدعوى الراهنة الى الغاء الدفتر العقاري وذلك من أجل تحصين صاحب السند من رفع أي دعوى قضائية تعسفية يمكن أن تؤدي

الى ضياع حقوق الأشخاص حسني النية. لذا وجب تعديل نص المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المعدل و المتمم بهدف اعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة في السجل العقاري استنادا على وثائق المسح .

▀ وفي الأخير يمكن القول أن رغم الأهمية الكبيرة لعملية المسح العام للأراضي في اثبات الملكية العقارية وتطهير المجال العقاري بهدف القضاء على المنازعات أو التقليل منها وتسهيل الفصل فيها ورغم الدور الذي تلعبه هذه العملية في تشخيص الممتلكات العقارية و ضمان حقوق الملاك غير أن هذه العملية لم تكن بالاهتمام اللازم من قبل السلطات فواجهتها مشاكل أعاققت العملية وأثرت سلبا عليها

لذلك وجب علينا طرح بعض الاقتراحات والمتمثلة في :

▀ القيام بمراجعة دقيقة وتعديل المسائل الجوهرية في الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بالمسح الأراضي العام لتأسيس السجل العقاري لا سيما في تشكيل لجنة المسح يجعلها أكثر فعالية في حسم المنازعات واحاطتها بالقوة الالزامية .

▀ إعادة تفعيل وتنشيط عملية المسح وتحدي اجال ثابتة وصارمة لإتمامها وذلك من خلال توفير الوسائل المادية وتأطير العنصر البشري المشرف على هذه العملية .

▀ وفي الأخير، يمكننا القول أن المشرع الجزائري قد أصاب في تبنيه لنظام السجل العيني من خلال اصداره للأمر 74-75 بهدف تطهير الملكية العقارية وتثبيت الحقوق، معتمدا في ذلك على المسح العقاري باعتباره الدعامة المادية لتأسيس السجل العقاري الذي يعكس الواقع المادي والقانوني للعقارات .

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص التشريعية

أ- الدساتير

-دستور 28 نوفمبر 1996

أ- الأوامر

- الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية 92 ، الصادرة بتاريخ 18/11/1975 المعدل والمتمم بقانون المالية 2015

ب - القوانين:

1- قانون 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية ، الجمهورية الجزائرية العدد 79 ، الصادرة بتاريخ 30/11/1971 ، ملغى .

2- قانون 25-90 المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري ، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 55 بتاريخ 19/12/1990 ، والمعدل بالأمر 26-95 المؤرخ في 25/09/1995

3- القانون 30-90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة بتاريخ 02/12/1990 المعدل والمتمم بقانون 14-08

4- القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس اجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري الجريدة الرسمية العدد 15 بتاريخ 28/02/2007

5- القانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل و المتمم للقانون 30-90 الجريدة الرسمية العدد 52

ج- المراسيم:

1- المرسوم التنفيذي 32-73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق باثبات حق الملكية الخاصة المعدل بالمرسوم 86-73 المؤرخ في 17/07/1973 .

2- المرسوم التنفيذي 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام ، الجريدة الرسمية العدد 30 ، الصادرة بتاريخ 13/04/1976 ، المعدل والمتمم .

قائمة المصادر والمراجع

- 3- المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق باعداد السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 30 ، الصادرة بتاريخ 13/04/1976 ، المعدل والمتمم ..
- 4- المرسوم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 يعدل ويتمم المواد 15 و 18 و 89 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 38 الصادرة بتاريخ 18/09/1980.
- 5- المرسوم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 يسن اجراء اثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، الجريدة الرسمية العدد 21 الصادرة بتاريخ 24/05/1983 ، ملغى
- 6- المرسوم 84-400 المؤرخ في 24/12/1984 يعدل ويتمم المرسوم 76-62 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام ، الجريدة الرسمية العدد 71 الصادرة بتاريخ 30/12/1984
- 7- المرسوم التنفيذي 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للمسح ، الجريدة الرسمية العدد 54 الصادرة بتاريخ 20/12/1989 المعدل والمتمم
- 8- المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري
- 9- المرسوم التنفيذي 91/454 الصادر بتاريخ 23/11/1991 المتضمن شروط ادارة الأملاك الخاصة والعامه التابعة للدولة وتسييرها ، الجريدة الرسمية العدد 60 الصادرة بتاريخ 27/11/1991
- 10- المرسوم التنفيذي 21/251 المؤرخ في 06/07/2021 الجريدة الرسمية العدد 47 لسنة 2021 والذي وقعه الوزير الأول عبد العزيز جراد المتضمن حل وكالة وطنية لمسح الأراضي المنشأة بموجب مرسوم تنفيذي رقم 89-234.
- 11- المرسوم رقم 80 - 210 المؤرخ في 13 - 09 - 1980 الذي بموجبه اكتسبت العقود العرفية ثابتة التاريخ المحررة قبل 01 مارس 1964 صيغتها الشرعية و بالتالي أعفيت من الشهر المسبق
- 12 - المرسوم التنفيذي رقم 93 - 123 الذي بموجبه اكتسبت العقود العرفية المحررة المحررة قبل 1971 صيغتها الرسمية.

قائمة المصادر والمراجع

13- المنشور الرئاسي المؤرخ في 30 جوان 1976 الذي جاء بهدف تصحيح عقود عرفية ثابتة التاريخ المبرمة قبل 5 مارس 1974

د- القرارات القضائية:

1- القرار الممضي 1991/04/30 يتضمن انشاء مفتشية جهوية ، أملاك الدولة و الحفظ العقاري ويحدد نطاقها الاقليمي ، الجريدة الرسمية العدد 29 الصادرة بتاريخ 1991/07/12..

2- القرار المؤرخ في 1990/03/10 يحدد تشكيل مجلس الادارة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، الجريدة الرسمية العدد 13 الصادرة بتاريخ 1990/03/28.

3- قرار المحكمة العليا رقم 197920 المؤرخ في 28 جوان 2000 - المجلة القضائية لسنة 2001 العدد الأول ص 152 و قرار المحكمة العليا رقم 259635 المؤرخ في 21 افريل 2004 المجلة القضائية لسنة 20056 العدد الأول ص 334

4- قرار المحكمة العليا رقم 4223832 المؤرخ في 16 جويلية 2008 - المجلة القضائية لسنة 2010 العدد 03 ص 274 حيث اعتبرت أن ما قضى به قضاة الموضوع عند قيامهم بتثبيت حق الملكية للخصم الذي توفرت فيه شروط الحيازة للتقادم المكسب يعتبر أمر سدسد رغم الدفتر العقاري المنتظر من طرف الخصم الأخر.

5- المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17-07-1999 المتعلقة بدور المحققين العقاريين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المدرجة في إطار المسح العام للأراضي الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية نقلا عن أردمون نورة ص155 - ص156.

6- أوضحت المذكرة رقم 1060 المؤرخة في 15 افريل 2018 المنظمة تسوسة العقارات ضد مجهول انه تم إدراج أحكام خاصة بالأمر القانونية و حماية الأملاك العقارية من خلال تمكين أصحاب العقود المشهورة بما التسجيل في التقييم العقاري النهائي بعد التحريات و التحقيقات حول مطابقة لعقد للملك العقاري و في حالة عدم تقديم عقود الملكية بعد مرور 15 سنة تصبح هذه العقارات أملاكاً

قائمة المصادر والمراجع

- للدولة أما أصحاب الحياة فمطالبون بالمرور عبر العدالة لإثبات ملكيتهم في أجال لا تتجاوز سنتين
- 1- الجريدة الرسمية العدد 107 المؤرخة في 25 ديسمبر 1970
- 7- القرار الوزاري المؤرخ في 13 جوان 1976 ج،ج،ج، ج العدد 22 لسنة 1976 المؤرخة بتاريخ 16 - 03 - 1977 .
- 8- التعليم رقم 16 الصادرة بتاريخ 24 ماي 1998 من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بعمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري، وزارة المالية ، سنة 1998.
- 9- المذكرة رقم 4618 الصادرة بتاريخ 04 - 09 - 2004 المتضمنة تسوية العقارات الموضوعية في خانة المجهول..
- 10- المذكرة الوطنية رقم 5068 المؤرخة في 09 - 08 - 2003 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ووزارة المالية والتي تتضمن ضبط الوثائق العقارية.

ثانيا: الكتب

- 1- التجاني بشير ، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية 1997
- 2- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006
- 3- حاجي نعيمة ، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، الطباعة والنشر والتوزيع ، عين ميله ، الجزائر ، 2009.
- 4- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2004
- 5- خلوفي مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، الجزائر 2008.
- 6- رامول خالد ، المحافظة العقارية كالية للحفظ العقاري ، قصر الكتاب ، البليلة 2005.
- ريم مراحي ، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، منشورات بغداددي ، بدون طبعة ، الجزائر ، 1.

قائمة المصادر والمراجع

- 7- زروقي ليلي ، التقنيات العقارية للعقار الفلاحي الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2001.
- 8- شامة سماعين ، النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دار هومه ، الجزائر 2003
- 9- عبد الحفيظ بن عبيدة ، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع 2002.
- 10- علوي عمار ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، دار هومه ، للطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر الطبعة السادسة ، 2004.
- 11- عوابدي عمار ، القانون الاداري ، ديوان المطبوعات ، جامعة الجزائر 1990.
- 12- ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات و أحدث الأحكام القضائية ، دار هومه ، الجزائر ، الطبعة الجديدة 2013.
- 13- محمودي عبد العزيز ، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادي ، الجزائر 2009.
- 14- مقران الشايب ، الوجيز في مسح الأراضي، كتيب صادر من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، الجزائر 2003.
- 15- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، الطبعة الثانية 2015.
- ثالثا: المجالات و المقالات**
- 1- مجلة مجلس الدولة العدد 04 لسنة 2003
- 2- الاجتماعية والانسانية ، مجلة سداسية متخصصة ومحكمة تصدر عن المركز الجامعي ، الشيخ العربي التبسي ، تبسة ، العدد التحريبي ، أفريل 2006.
- 3- بن سلطان الطاهر (محافظ عقاري)، الشيوع في الملكية العقارية ، مجلة الموثق صفحة 35 ، دورية داخلية متخصصة ، العدد 06 افريل 1999 .

قائمة المصادر والمراجع

- 4- بن عمر محمد ، اثر ايداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري ، مجلة الاستاذ الباحث ،
- 5- للدراسات القانونية والسياسية ، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بوضياف، مسيلة ، ديسمبر 2016
- 6- بيوت نذير ، معاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بعقد ، مقال منشور في مجلة المحكمة العليا ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثالث 2010.
- 7- طاهر ملاحسو ، التوثيق في العالم (النموذج البلجيكي للتوثيق والحفظ العقاري ومسح الأراضي) مقال منشور في مجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين ، العدد الصادر في 03 جوان 1993.
- 8- عثمان حويذق ، اشكالات العقارات المسوحة والمسجلة في حساب مجهول ، وطرق تسويتها ، مجلة العلوم القانونية والسياسية ، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشهيد حمة لخضر ، الوادي ، المجلة 09 ، 02 جوان 2018
- 9-عمار بوضياف ، المسح العقاري و اشكالاته القانونية في الجزائر ، مقال منشور بمجلة العلوم مجيد خلفوني ، الدفتر العقاري ، مقال منشور في مجلة الموثق ، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين ، العدد الثامن ، 20 جوان 2013 .

رابعا: المحاضرات:

- 1-عازب فرحات ، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري ، الندوة الوطنية للقضاء العقاري ، وزارة العدل ، مديرية شؤون المدينة ، الجزائر 1995.

خامسا: الملتقيات العلمية

- 1-جليلية دليلة ، دور المحافظ العقاري ، مداخلة في الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، المنعقدة في جامعة المدية بتاريخ 27 و 28 أبريل 2011
- 2-عبد الرزاق موسوني ، التقييم العقاري و طرق اثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، الملتقى الوطني الرابع ، حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر بتاريخ 27 و 28 أبريل 2017

قائمة المصادر والمراجع

سادسا: أطروحات دكتوراه

- 1-رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، اطروحة دكتوراه ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو 2014/2013
- 2-ويس فتحي ، الشهر العقاري واثاره في مجال التصرفات العقارية ، دراسة مقارنة ، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص ، جامعة وهران 2011/2010

سابعا: رسائل ماجستير

- 1-بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الاخوة متنوري ، قسنطينة ، 2010/2009
- 2-دربلو فاطيمة الزهراء ، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الاخوة متنوري ، قسنطينة ، 2009/2008.
- 3-شربالي مواز ، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، رسالة ماجستير ، فرع قانون خاص معمق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان.
- 4- طوايية حسين ، نظام الشهر العقاري الجزائري ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2002/2001 ، فرنان فضيلة ، المسح في القانوني الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة 2001/2000.

- 5-فيروز براني ، مسح الأراضي ، مذكرة ماجستير ، جامعة بن عكنون ، الجزائر 2002/2001.
- لزهاري القبزي ، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر 2013/2012.

ثامنا: مذكرات ماستر

- 1- بوخاري صورية ، المسح العام للأراضي في الجزائر ، مذكرة ماستر ، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2017/2016.

قائمة المصادر والمراجع

- 2- جلول محدة ، دور اعداد مسح الأراضي العام في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشهيد حامة لخضر ، الوادي 2015/2014
- 3- حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر، فرع قانون الأعمال ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2016/2015
- 4- داوي بلقاسم ، المسح العام و تكوين السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أدرار 2014/2013.
- 5- رحال صليحة ، الشهر العقاري في القانون الجزائري ، مذكرة ماستر ، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أكلي محمد أولحاج ، البويرة 2013/2012
- 6- عمر تيمجددين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون اداري ، كلية العلوم والحقوق السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة 2014/2013
- 7- موهوب يحي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة ماستر، فرع عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أكلي محمد أولحاج ، البويرة 2013/2012

فهرس الموضوعات

شكر وتقدير

إهداء

قائمة المختصرات

1 مقدمة

الفصل الأول

لإطار المفاهيمي لعملية المسح العقاري

المبحث الأول ماهية المسح العقاري.....

المطلب الأول مفهوم المسح العقاري.....

الفرع الأول تعريف المسح العقاري.....

ثانيا : المعنى الاصطلاحي :

أولا: المعنى اللغوي:.....

ثالثا: المعنى القانوني

رابعا : الأساس القانوني لعملية المسح العقاري

الفرع الثاني: خصائص المسح العقاري

أولا : عملية فنية تقنية.....

ثانيا : عملية ادارية.....

ثالثا : عملية قانونية.....

المطلب الثاني : أنواع المسح العقاري وأهدافه

الفرع الأول أنواع المسح العقاري

..... ثانيا: المسح الغابي

..... ثالثا: المسح السهبي و الصحراوي:

..... الفرع الثاني أهداف المسح العقاري

..... أولا: ضبط الملكية العقارية

..... ثانيا : حماية المالك

..... ثالثا: تنظيم المعاملات وتحديد الضريبة العقارية

..... رابعا: تدعيم الجهات القضائية

..... المبحث الثاني: ضبط مهام مسح الأراضي العام والهيئة المكلفة به

..... المطلوب الأول المهام المستهدفة من تأسيس المسح العام

..... الفرع الأول : المهمة التقنية

..... الفرع الثاني : المهمة القانونية

..... الفرع الثالث : المهمة الاقتصادية

..... أولا: المسح كقاعدة لتحديد الوعاء الضريبي

..... ثانيا: المسح للنهوض بالعقارات الفلاحية

..... المطلوب الثاني : الهيئات المكلفة بالمشح العقاري

..... الفرع الأول : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

..... أولا: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

..... ثانيا :تنظيم الوكالة وفروعها

..... الفرع الرئيسي (المديرية العامة)

..... الفرع الثاني: لجنة المسح العقاري

..... أولا: تشكيلة لجنة مسح الأراضي

..... ثانيا: اجتماع لجنة مسح الأراضي

..... ثالثا: مهام لجنة مسح الأراضي :

..... الفرع الثالث: الهيئات المتدخلة في عملية المسح

الفصل الثاني

الإجراءات العملية والقانونية للمسح العقاري وآثاره

..... المبحث الأول

..... إجراءات مسح العام للأراضي

..... المطلب الأول المراحل التطبيقية للمسح العقاري

..... الفرع الأول المرحلة الافتتاحية:

..... المطلب الثاني: الإجراءات القانونية اللاحقة لعملية المسح

..... الفرع الأول: ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري

..... الفرع الثاني: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

..... أولا: تعريف البطاقة العقارية

..... ثانيا: إعداد ومسك البطاقة العقارية

..... ثالثا: أنواع وأشكال البطاقات العقارية:

..... آثار عملية المسح العقاري

..... المبحث الثاني المطلب الأول

..... مفهوم الدفتر العقاري

..... الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

..... أولا: التعريف اللغوي للدفتر العقاري

..... ثانيا: التعريف الاصطلاحي:

..... ثالثا: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

..... الفرع الثاني : حجية الدفتر العقاري

أولاً: القوّة الثبوتية للدفتـر العقاري

المطلب الثاني : الاشكالات الناتجة عن عملية المسح

الفرع الأول: العوائق العملية للمسح العقاري

أولاً: المشاكل الظاهرة و المباشرة المعيقة لعملية المسح العقاري

ثانياً : المشاكل الخفية المعرّقة لعملية المسح

الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح

أولاً: اشكالية العقود العرفية

ثانياً: أخطاء في القياس وحساب المساحات

ثالثاً: تسجيل العقارات في حساب مجهول

رابعاً : اعداد عقود الشهرة بعد صدور قرار الوالي

خامساً : النزاعات الناتجة عن ارجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري

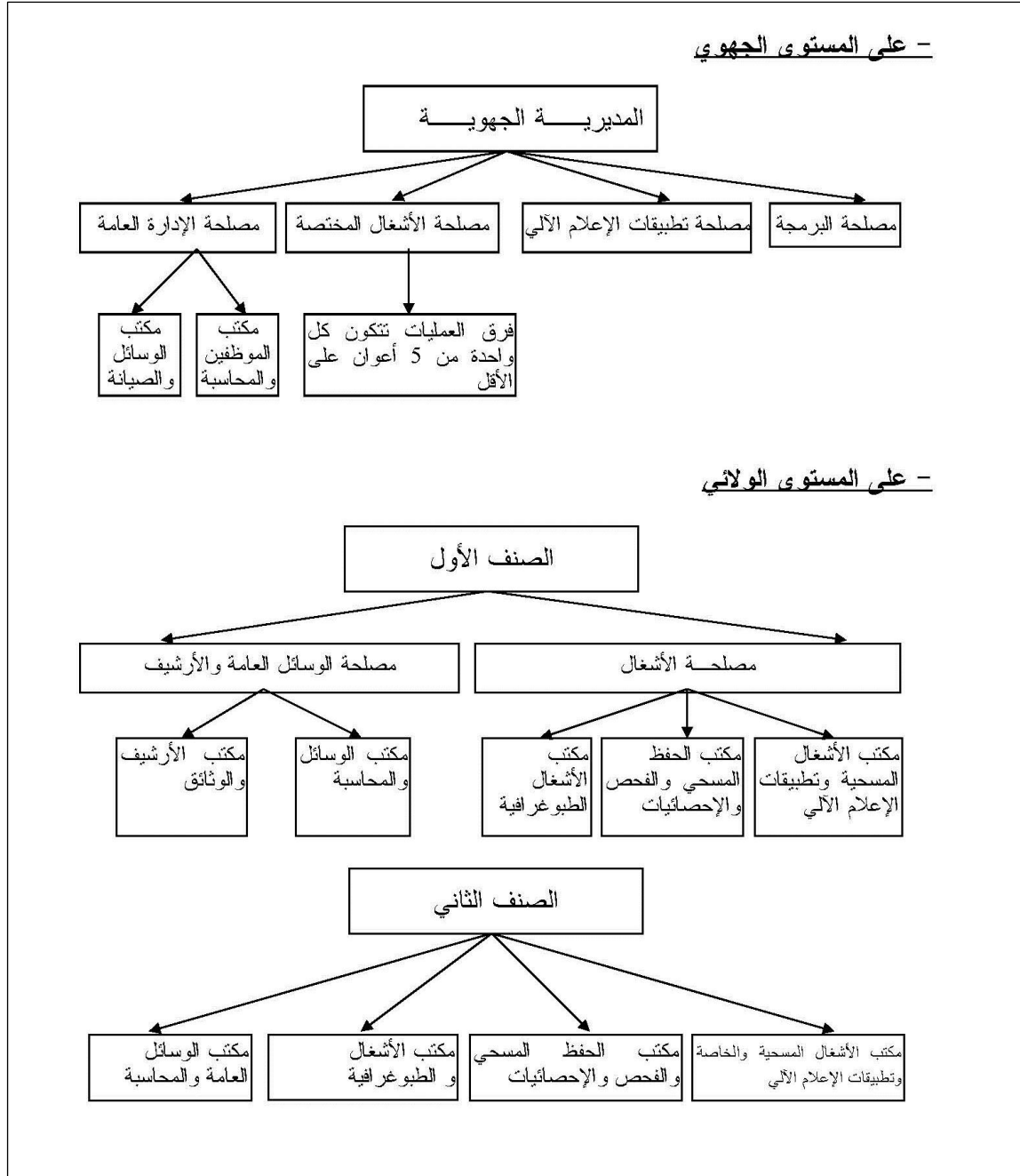
أولاً : المنازعات في الترقيم المؤقت

ثانياً : منازعات الترقيم النهائي

ملاحق

الملحق رقم 01

أقسام وكالة مسح الأراضي على المستوى الجهوي والولائي



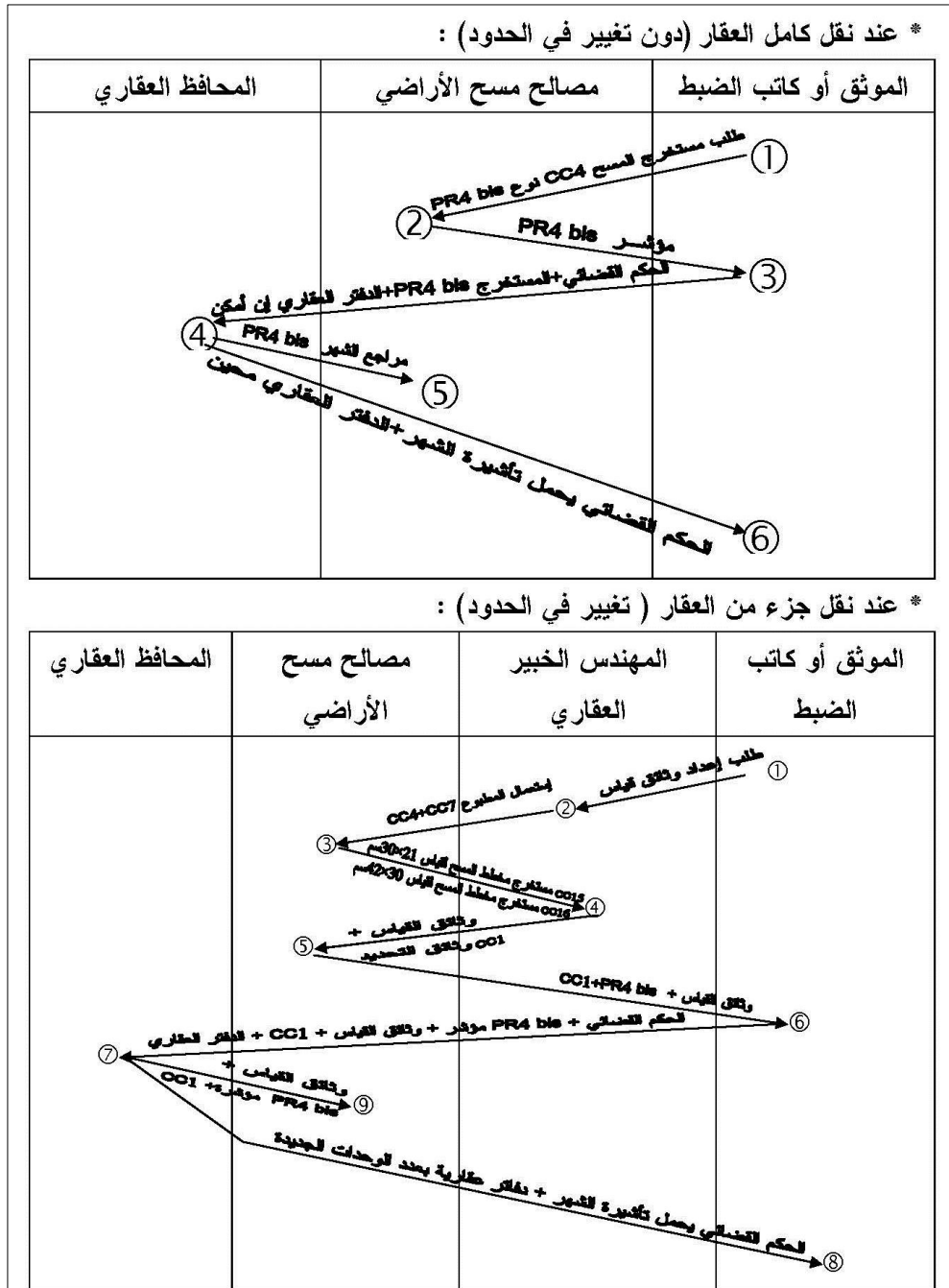
الملحق رقم 02

بطاقة طلب معلومات موجزة من المحافظة العقارية

إدارة الأملاك الوطنية		عدد 1 م ع مكرر
إطار مخصص للمحافظ سطر خدمات عدد جدول مسلم في نج طلب عدد وضع في إجراء حجم	طابع المكتب	
توصية هامة		مراجع الطالب
طلب معلومات موجزة (1) على (1) إجراء خارج عن (1)		(1) يخطب عند الإقتضاء (2) إسم لقب مهنة الطالب (3) العنوان الكامل (4) إندازاد الطالب التحصل من نفقة كاملة للوثائق بإزم أن يوضف كلمة "ستخرج به نفقة" (5) ضع علامة على الترييمات المعنية (6) تسلم المعلومات (7) في حرف خمسون سنة التامة للطلب عندما تعني العقارات والحقوق المعنية الثابتة والداخلية في اختصاصات محافظة قديمة سابقة لأول مارس 1961 (8) وبعد فاتح مارس 1961 و في حالة ماتعلق بعقارات أو حقوق معنية ثابتة تابعة لمكتب حديث غير مجهز بوثائق قديمة بسند عتقد أول مارس 1961 (6) و في هذه الحالة يلتزم الطالب عند الإقتضاء من المحافظة الأصلية تسلم المعلومات المكتوبة على المادة السابقة لأول مارس 1961 . يفتح حينئذ " 1 مارس 1961 " - (7) (8) في حالة طلب المعلومات على الإجراء وحده. (9) يهين نوعها (تسجيل حجز - إشهار تاريخ - حجم وعدد).
أنا المعني أسئلة (2) الساكن في (3) أطلب مستخرجا (4) <input type="checkbox"/> من الحجرات الغير الباطلة ولا المخطبة (5) <input type="checkbox"/> من تسجيلات الإمتيازات و الرهون المسبقية (5) <input type="checkbox"/> من الوثائق المسجلة أو المشهورة (ماعداد التسجيلات و الحجرات و التأشيرات بالهامش) التي لها أثر اكتسابي للأشخاص الناشي عنها المعلومات المطلوبة (1) <input type="checkbox"/> من تأشيرات الأحكام المعلنة الفسخ و الإبطال و النقضي الحاصلة قبل أول مارس 1961 و الصادرة أو المشهورة منذ (6) إلى (7) إلى تاريخ هذا الطلب الناشي عن الأشخاص و العقارات المبينة ظهر هذا الطلب باستثناء - التسجيل أو الإشهار المطلوب معا (8) (1) الرسوم و الأحكام المذكورة في القائمة أو الوثيقة الموضوعة مع هذا الطلب (1) (8) - الإجراءات الآتية: (9)		
معلومات أخرى مطلوبة		
طلب غير قانوني وضع مرفوض <input type="checkbox"/> عدم استعمال الآلة الراقنة <input type="checkbox"/> عدم إقامة نسخة ثانية <input type="checkbox"/> بيان غير كامل للأطراف <input type="checkbox"/> بيان غير كامل للعقارات <input type="checkbox"/> عدم الدفع على الحساب المحافظ	أدم مبلغا قدره دج و أنتعهد بأداء ما بقي من المصاريف عند الإقتضاء بعد تسليم المعلومات في إمضاء الطالب :	

الملحق رقم: 03

التنسيق بين مختلف الجهات الفاعلة في المجال العقاري عند نقل العقار



الملحق رقم: 04

بطاقة التحقيق العقاري T10

إتشاء المسح العام ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL بطاقة التحقيق العقاري FICHE D'ENQUETE FONCIERE			
ملكية Propriété :		خاص Privée	عام Publique
Wilaya : _____ ولاية	الإسم و اللقب أو إسم الشركة للمالك الذي يقيد في سجل المسح		
Commune : _____ بلدية	Nom et prénom ou raison sociale du propriétaire à inscrire à la matrice cadastrale		
Lieu-dit : _____ المكان المعنوم			
Nom de l'immeuble : _____ إسم العقار			
Numéro de section : _____ رقم القسم			
Numéro de l'ilot de propriété Provisoire : مؤقت رقم جزء الملكية Définitif : نهائي		Numéro de compte Provisoire : مؤقت رقم الحساب Définitif : نهائي	
الطبيعة القانونية و أصل الملكية I - NATURE JURIDIQUE et ORIGINE DE PROPRIETE			
الطبيعة القانونية الحالية و مراجع المسح أو الطبوغرافية 1/1) - NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET REFERENCES CADASTRALES OU TOPOGRAPHIQUES:			
ملك أو ملكية خاصة BIEN MELK OU PROPRIETE PRIVEE	فردى Individuel	متنازع عليها Contesté	
	على الشبوع En Indivision	غير متنازع عليها Non Contesté	
الأموال الوطنية BIEN DOMANIAL	الدولة Etat	خاص Privé	
	الولاية Wilaya	عام Public	
	البلدية Commune		
ملكية وقف PROPRIETE WAKF	خاص Privée		
	عام Publique		
أصل الملكية 1/2) - ORIGINE DE PROPRIETE :			
البيعت أو أوسست الملكية طبقا للإجراء العقاري الآتي			
La propriété a été constatée ou constituée en vertu de la procédure foncière suivante (1) :			
اسم الدوار السابق أو أرض الموقع		مسجلة Homologué	غير مسجلة Non Homologué
Nom de l'ex-Douar ou Territoire de situation (2) :			
رقم المجموعة (في حالة عدم وجود إلا سيناتوس كونسولت) N° du groupe (lorsqu'il n'existe que le sénatus consulte) :			
طبيعة المجموعة	عرش	تابع للبلدية	تابع لأموال الدولة
Nature du groupe : Arch	Communal	Domainial	Domaine Public
ملك	ملك عام	ملك	ملك
Melk	Melk	Melk	Melk
رقم التحقيق الجزئي		أو رقم التحقيق العام	
Numero de l'enquête partielle :		ou Numéro de l'enquête d'ensemble :	
رقم القطعة N° de Lot	رقم السيد N° du titre	المتقبل (الإسم و اللقب) Bénéficiaire (Nom et Prénom)	

(1) Sénatus consulte 1863 et 1887 - Enquête parcelles loi 1897 et 1926 -
تحقيقات عامة 1863 و 1887 - تحقيقات عامة قانون 1873 - تحقيقات جزئية قانون 1897 و 1926 -
- Enquête d'ensemble loi 1926 Autre création centre de colonisation - commission transaction
تحقيقات عامة 1926 - غيرها (إتشاء مركز إستيطان - لجنة صيغيات و تقسيم

Site Cadastre - ANC Module T7

الحقوق و الأعباء التي ترهق الملك 3 - DROITS ET CHARGES QUI GREVENT LA PROPRIETE			
رهن الحيازة العقاري Antichrèse	<input type="checkbox"/>	إجارة طويلة المدى Emphythéose	<input type="checkbox"/>
حق الإستعمال و السكن Droit d'usage et d'habitation	<input type="checkbox"/>	إيجار Location	<input type="checkbox"/>
الرهن Hypothèque	<input type="checkbox"/>	الناصفة Mitoyenneté	<input type="checkbox"/>
حق الإرتفاق Droit de servitude	<input type="checkbox"/>	جماعي Collectif	<input type="checkbox"/>
حق الإنتفاع Droit d'usufruit	<input type="checkbox"/>	التركة Individuel	<input type="checkbox"/>
حق الإنتفاع الجماعي Droit de jouissance collectif	<input type="checkbox"/>	مباشر Direct	<input type="checkbox"/>
حق الإنتفاع الفردي Droit de jouissance individuel	<input type="checkbox"/>	غير مباشر Indirect	<input type="checkbox"/>
الإمتياز Privilège	<input type="checkbox"/>	أخرى Autre	<input type="checkbox"/>
لصالح تاريخ التحرير			
Au profit de		Date de rédaction	
نشر في مكتب مجلد درج			
Publié le		Bureau de Volume Case	
الملاك على الشيوع 4 - INDIVISAIRES			
رقم الترتيب N° d'ordre	الإسم ، اللقب. التعاقب و عنوان ذوي الحقوق Nom, prénom, filiation et adresse des ayants droit	رابطة القرابة بالأصل المشترك Lien-parenté avec l'auteur commun	الحصة Quôte -part

الكيفيات الحالية للتملك أو الحيازة 2 - MODALITES ACTUELLES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION			
طرق الحيازة			
2.1 - FAITS POSSESSOIRES INVOQUES :			
الإكتساب Acquisition	<input type="checkbox"/>	التركة Héritage	<input type="checkbox"/>
المنح Attribution	<input type="checkbox"/>	الوصايا Legs	<input type="checkbox"/>
انتقال حق Dévolution	<input type="checkbox"/>	التأميم Nationalisation	<input type="checkbox"/>
الهبة Donation	<input type="checkbox"/>	الحيازة بدون سند Possession sans titre	<input type="checkbox"/>
التبادل Echange	<input type="checkbox"/>	التقادم المكتسب Prescription acquitive	<input type="checkbox"/>
نزع الملكية Expropriation	<input type="checkbox"/>	غيرها Autres	<input type="checkbox"/>
سند الملكية بإسم الحائز الحالي (3)			
2.2 - LA PROPRIÉTÉ EST TITRÉE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL (3) :			
مميزات السند (أو السندات)			
CARACTERISTIQUES DU (OU DES) TITRE (S)			
التعيين Désignation	السند الأول 1er Titre	سند آخر (سندات أخرى) (في حالة اجتماع أجزاء للملكية) Autre (s) Titre (s) (cas de réunion des îlots)	الإسم واللقب (أو إسم الشركة) للمالك (الملاكين) في السند (السندات) Nom et Prénom (ou Raison Sociale) du (des) Propriétaire (s) dans le (s) titre (s)
النوع Nature (4)			
الموضوع Objet (5)			
إسم المحرر Nom du rédacteur			
تاريخ التحرير Date de la rédaction			
نشر في Publié le			
بمكتب Au bureau de			
مجلد و درج Volume de case			
سند الملكية لا يكون بإسم الحائز الحالي			
2.3 - LA PROPRIÉTÉ NON TITRÉE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL :			
تاريخ بداية الحيازة		و أو تاريخ وفاة الأب	
Date du début de l'exercice de la possession : _____		et ou Date de décès du père : _____	
Nom, P. nom et titre du propriétaire d'origine :			
Dires et témoignages recueillis :			
التعيين Désignation	الشاهد الأول 1er Témoin	الشاهد الثاني 2ème Témoin	
الإسم و لقب Nom et Prénom			
تاريخ و مكان الميلاد Date et lieu de Naissance			
رقم بطاقة التعريف الوطنية Numéro de C.N.I			
صدرت في ... من طرف Délivrée le ... Par			
الإمضاء Signature			
(3) A renseigner en cas d'héritage		يعلم في حالة الشركة	

الملحق رقم 06

تأسيس السجل العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:	اطار مخصص للمحافظ جدول قبض يوم	وزارة المالية
المحافظة العقارية	سجل تحت رقم	ادارة شؤون املاك الدولة والشؤون العقارية

تأسيس السجل العقاري

جدول خاص بالاجراء الأول لاشهار الحقوق العينية *

(تنفيذًا للامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضى العام وتأسيس السجل العقارى والمرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مادات 10 الى 18) .

المودع من السيد

اللقب والاسم (1)

المزدداد في

ابن

الساكن

المحترف مهنة

الذى يطلب باسمه الخاص واسم شركائه في الشيع (2)

واسم ذوى الحقوق المذكورين فيما بعد الموصى او الموكل عليهم (3)

ان تشهر في السجل العقارى الحقوق العينية والاعباء المذكورة في هذا الجدول والخاصة بالعقارات التى يملكها او يملكونها الموجودة في نطاق المحافظة العقارية

ويشهد المضى اسفله بذمة شرفه على صحة المعلومات السابق ذكرها في الجدول الحالى المتضمن

صحيقات ويصرح أيضا أنه ليس فى علمه وجود أى حق عيني أو عبيء أو ذى آخر غير المصرح به اعلاه .

ويدفع تأكيذا لهذا السندات والعقود والوثائق المثبتة والبالغ عددها ويسلم له المحافظ العقارى توصيلا بذلك .

تأشيرة السلطة التى (4)

شاركت فى تحرير الجدول .

اعضاء المعنى به الامر .

(1) يجب ان تكون بصفة دقيقة الاشارات الخاصة بالحالة المدنية بتقديم الاوراق الرسمية (نسخة من شهادة الازيدات) .

(2) - 3) نشطب عنه الانقضاء .

(4) يمكن للمعنيين بهم الامر ان يطلبوا مساعدة موقت لاعداد جدولهم .

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE Série P.R., Modèle N° 19

MINISTERE DES FINANCES WILAYA

**ADMINISTRATION
DES AFFAIRES DOMANIALES
ET FONCIERES**

Cadre réservé au Conservateur

Bordereau reçu le _____

enregistré sous le n° _____

D. _____

Conservation Foncière

d. _____

INSTITUTION DU LIVRE FONCIER

BORDEREAU RELATIF A LA PREMIERE FORMALITE

(Exécution de l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier et du décret n° 76-63 du 25 mars 1976, articles 10 à 18).

Déposé par M. _____
(Nom et prénom) (1)

né le _____ à _____

fils de _____ et de _____

demeurant à _____

profession _____

qui requiert en son nom personnel et au nom de ses co-indivisaires (2) au nom des ayants droit ci-après désignés dont il est mandataire, ou le tuteur (3) la publication au livre foncier des droits réels et charges indiqués dans le présent bordereau et portant sur les immeubles dont il a ou ont la propriété et situés dans le ressort de la conservation foncière de _____

Le soussigné certifie sur l'honneur l'exactitude des indications portées dans le présent bordereau qui comporte _____ feuillets et déclare, en outre, qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun autre droit réel, charge ou titulaire de droits, autres que ceux qui y sont expressément mentionnés.

Il fournit, à l'appui, les titres, actes et pièces justificatives, au nombre total de _____ et dont récépissé lui est donné par le conservateur foncier.

Signature de l'intéressé : _____

Visa de l'Autorité ayant collaboré
à la rédaction du bordereau :

(1) Les mentions d'état civil doivent être rigoureusement conformes aux pièces officielles (extrait de l'acte de naissance).
(2) (3) À rayer s'il y a lieu.
(4) Les intéressés peuvent se faire assister pour l'établissement de leur bordereau par un notaire.

الملحق رقم 07

الدفتري العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIC ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية

MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

دفتري عقاري
LIVRET FONCIER

ولاية:
بلدية:
المحافظة العقارية:
بلدية:
بلدية:
بلدية:

WILAYATE
CONSERVATION FONCIERE
DE

دفتري عقاري
LIVRET FONCIER
رقم: 12211212

بلدية:
المنطقة:
الحي:
المكان المنكور:
الشارع والرقم:
قسم:
مجموعة ملكية رقم:
سعة المسح:
رقم القطعة:
Eventuellement - إحتماليا -

COMMUNE :
LOCALITÉ :
QUARTIER :
LIEU DIT :
RUE ET N° :
SECTION :
ILOT DE PROPRIETE N° :
CONTENANCE CADASTRALE :
LOT N° :

II - PROPRIETE		
ملاحظات OBSERVATION	DESIGNATION DU PROPRIETAIRE	
	حالة شخصية CONDITION PERSONNELLE	تعين المالك هوية IDENTITE
	من جنسية جزائرية وأهلية مدنية كاملة	السيد: حودزي عبد القادر ابن محمد المولود بتاريخ 16 - 08 - 1962 بـتـيـارـتـيـن

VI تأشيرة التصديق
(تسليم - مستوى - مطابقة)

VI - MENTION DE CERTIFICATION
(DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)

LIVRET DELIVRE LE
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A
(signature et cachet)

دفتري مسلم في
من المحافظ العقاري بـ
(إمضاء و خاتم)

الملحق رقم 08

البطاقات العقارية

- بطاقة عقارية خاصة بعقار مشهر في النظام الشخصي (ريفى، حضري)

D E F G H I J K L M A B C D E F G H I J K L M A B C D E F G H I J K L M A B C D E F G H I J K L M 2 R S T U V W X Y Z N O P Q R S T U V W X Y Z N O P Q R S T U V W X Y Z N O P Q R S T U V W X Y Z 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9			
..... بلدية Commune بطاقة رقم بطاقتى أخرى منشأة باسم المسمى réées au nom de l'intéressé Cne N° Cne Cne N° Cne Cne N° Cne		Nom Né(e) المولود به Prénoms الإسم Date de Naissance Fils (ou fille) de ابن أو ابنة Profession المهنة Domicile Série PR 10	
Formalités			
تاريخ، أرقام، نوع الإجراءات و تعيين كامل العقار Date, numéros, nature des formalités et désignation sommaire des immeubles		تاريخ، أرقام، نوع الإجراءات و تعيين كامل العقار Date, numéros, nature des formalités et désignation sommaire des immeubles	
Observations		Observations	

- بطاقة عقارية خاصة بعقار مشهر ريفى ممسوح

بلدية :tion : de Propriété N° : u dit : itenance Cadastre :		(.....) (Dépôt : Volume Case) IMMATRICULATION DU :		Série P R Modèle N° 1 Do 96/14 Fiche créée le : N° : Dossier plan N° :	
I- DÉSIGNATION DE L'ILOT DE PROPRIÉTÉ			I- تعيين مجموعة الملكية		
II- PROPRIÉTÉ			II- الملكية		
رقم الترتيب N° Ordre	إجراءات (وثيقة منشئة أو نائلة أو نسبية للحالة الشخصية) Formalités : (Document constitutif ou translatif de propriété relatif à la condition personnelle)		تعيين المالكين المتتابعين Désignation des Propriétaires Successifs		ملاحظات OBSERVATIONS
	Identité		Condition Personnelle حالة الشخصية هوية		

- بطاقة عقارية خاصة بعقار حضري ذا ملكية مشتركة -

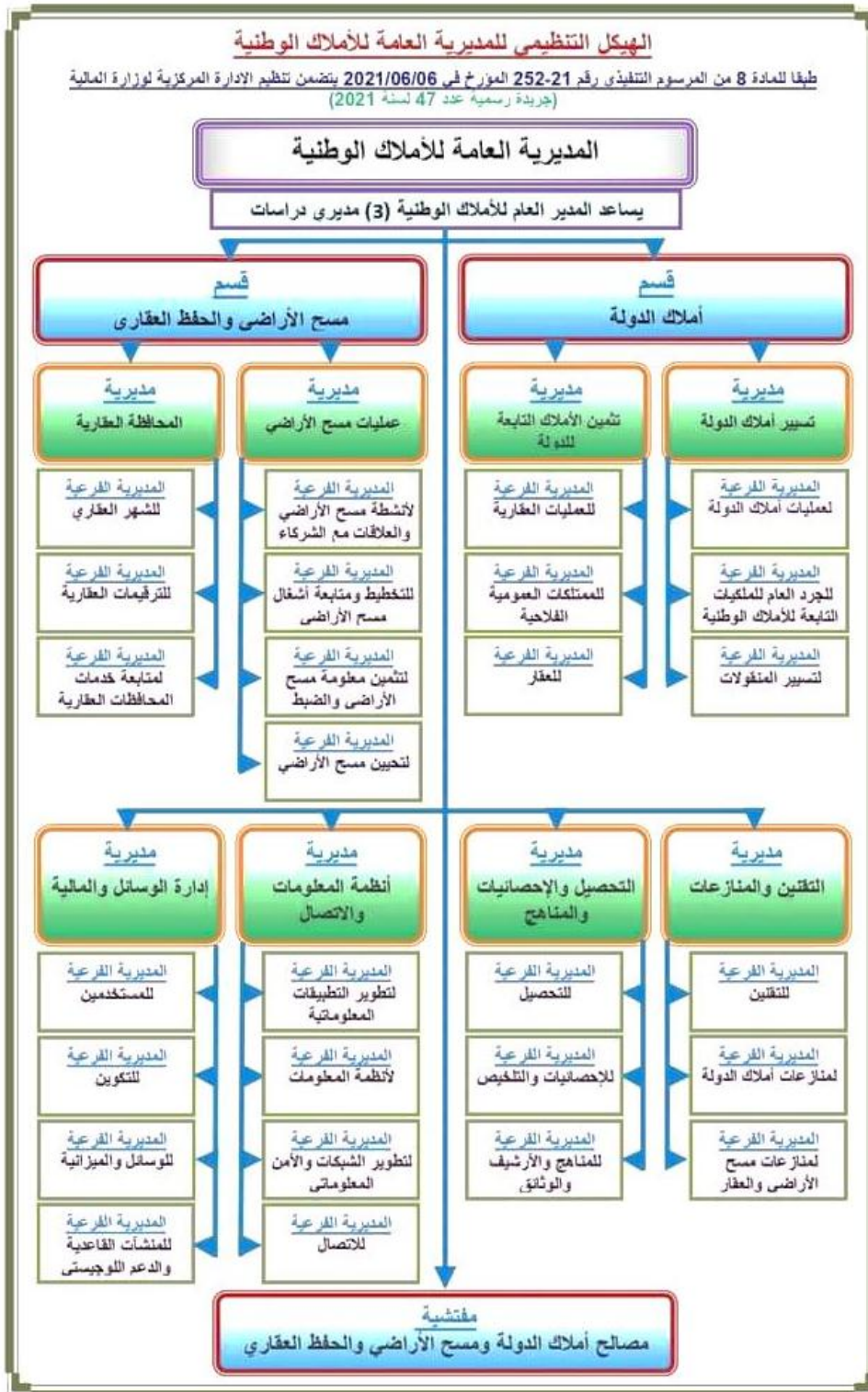
Commune بلدية (..... تربية (إيداع حجم تفيد في Série P R Modèle N° 3		Fiche créée le بطاقة منشئة				
Section قسم رقم نهج حي N° رقم		IMMATRICULATION DU (Dépôt : Volume Case Dossier plan N° ملف مخطط رقم				
Lot n° قسم رقم Quartier Rue N° Contenance cadastrale سعة المسح						
I- DESIGNATION SOMMAIRE DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE -I- تعيين موجز لكافة العقار						
2- DESIGNATION DU LOT -2- تعيين القسم						
رقم Numéro	عمارة Bâtiment	درج Escalier	طبقة Etage	نوعية القسم Nature du lot	مليم Millièmes	معلومات إضافية Renseignements complémentaires
3- PROPRIETE -3- ملكية						
رقم الترتيب N° d'ordre	إجراءات (وثيقة منشئة أو ناكثة للملك أو نسبية للحالة الشخصية) Formalités (documents constitutif ou translatif de propriété relatif à la condition personnelle)		تعيين الملاكين المتتابعين Désignation des propriétaires successifs		ملاحظات Observations	
	هوية		شحنة شخصية المتتابعين			

- بطاقة عقارية خاصة بعقار فردي -

COMMUNE : بلدية (..... تربية (إيداع حجم تفيد في Série P R Modèle n°2-Du		Fiche créée le : بطاقة منشئة				
Section : قسم رقم نهج حي N° رقم		IMMATRICULATION DU (Dépôt : Volume Case Dossier plan N° : ملف مخطط رقم				
lot de propriété N° : مجموعة ملكية						
Jeu dit : المكان المذكور						
Contenance cadastrale : سعة المسح						
1- DESIGNATION SOMMAIRE DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE -1- تعيين كافة العقار						
3- PROPRIETE -3- ملكية						
عقار كلية أو قسم IMMEUBLE (Totalité ou lots)	إجراءات مختصة بكلية العقار واسناد الأسهم FORMALITES CONCERNANT L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE ET ATTRIBUTION DES LOTS		تعيين كافة العقار للمالك Désignation du propriétaire de l'ensemble de l'immeuble	مراجع البطاقة الخاصة بالقسم Référence à la fiche particulière du lot		
2- LOUISSEMENT (Désignation des lots) -2- تخصيص (تعيين الأسهم)						
رقم Bâtiment	عمارة Bâtiment	درج Etage	طبقة Etage	نوعية القسم Nature du lot	مليم Millièmes	معلومات إضافية Renseignements complémentaires

الملحق رقم 09

الهيكل التنظيمي للمديرية العامة للأموال الوطنية (تعديل 2021)



ملخص

تعد عملية المسح العقاري الركيزة الأساسية في تثبيت الملكية العقارية تأسيس السجل العقاري، فهي التي تحدد النطاق التطبيقي للعقارات على مجموع التراب الوطني، ومن أجل تشكيل الوثائق المسحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري، ويتضمن أساسا الرسم التخطيطي ووثائق الجرد العقاري ومعلومات حول الملاك للأراض الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزئاتها.

إن عملية مسح الأراضي هي تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد وتثبيت مواقع العقارات وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها، والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق.

ونظرا لما تتصف به هذه العملية من طابع تقني دقيق فقد أوكلت هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لذلك، منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة مسح الأراضي والمحافظات العقارية، وذلك من أجل الوصول إلى نظام حفظ عقاري دقيق والمتمثل في نظام الشهر العيني وكذا من أجل تطهير الملكية العقارية وحماية الملاك.

ولتحقيق هذه الأهداف لا بد من المرور لمجموعة من المراحل الأساسية قبل تثبيت الملكية العقارية والحصول على السند الوحيد الذي يقر هذا التثبيت- الدفتر العقاري- هذا ما يجعل العملية تعترضها جملة من المشاكل تتفاعل فيما بينها، وتتدافع لعرقلة العملية، مما يجعل من غير الممكن التغاضي عنها والمرور دون دراسة مدى فعاليتها وتأثيرها بغية إعطاء بعض الحلول الممكنة للقضاء عليها أو التقليل من حدتها .

Résumé :

L'opération cadastrale est- considérée comme étant pilier essentiel en ce qui concerne l'élaboration du livret foncier. Ce dernier définit et détermine le champ naturel des bien se fond sur l'ensemble du territoire national en vue de constituer. Les documents cadastraux constituent la base naturelle du livre foncier ; cette dernière comprend d'une manière essentielle, le schéma et les documents de l'inventaire foncier des terrains qui se trouvent au sein des limites de chaque commune avec tous les détails de ses segmentations.

L'opération du cadastre est donc, cette opération technique et juridique qui vise à déterminer l'identité du bien-fonds à travers la détermination et la fixation des sites concernés et la définition de ses caractérisations complètes en identifiant les droits issus d'elles ou qui lui sont composés y compris la présentation des individus qui en ont droit ou qui sont imposés ces derniers.

En raison du caractère technique précis que cette opération revêt .cette dernière a été confié à des personnes et des organismes constitués spécialement à cet effet, citons parmi eux : l'agence nationale du cadastre, le comité du cadastre et les conservations foncières qui consistent en le régime de la publicité réelle.

Abstract

Land register operation is considered as being essential base concerning the elaboration of landed book. This latter defines and determines the real estate naturel field on the whole nation teritory in order to constitute the landed documents which compose the naturel basis of the landed book ; this latter includes , the diagrafe and the documents of the landed survey of sites which are situated in the midst of limites of each town with all details about its segmentations.

Land register operation is , therefore , this technical ad legal operation which aims ti determine the identity of the real estate trough the determination and the fixing of concerned sites and definition of complete characterizations by identifying the rights which come from it and imposed to it , including the introcution of the individuals who are entitled to them , because the percised technical character that this operation assumed , this latter has been eft to some individuals and some organism constituted especially to that effect .by exempel : the lended register national agency , the lended register commitee and the landed conservations , and this an order to end up in one landed conservation system consisting of the real advertising system the whole of these statements don't mean that the lended register operation isn't linkd to the individual advertising , on the other hand it linkd but in the non precised way To end up in the precised system it is essential to go through a serie of some essential steps befor to fix the lended property and to obtain the unique support which enhances the value of this fixing - the landed register book – and what make this operation full of interactive obstacles working to block it .

There before, this impose to turn one's attention to it and to study it at the level of its efficiency an its impact in order to give some possible solutions to delete or to minimize its acutness