



النظام القانوني للمسح العام للأراضي في التشريع الجزائري

The legal system of the general survey of lands in the Algerian legislation

د/ فتحي طيطوس، جامعة الدكتور مولاي طاهر سعيدة

Fethitaitous@yahoo.fr

د/ الجيلالي العكلي، جامعة الدكتور مولاي طاهر سعيدة

djilali.lakli@univ-saida.dz

تاريخ القبول: 2020/06/30

تاريخ الإرسال: 2020/05/02

الملخص:

سعيًا من الدولة إلى تدارك الأوضاع العقارية الموروثة عن العهد الاستعماري، اتخذت منذ 1975 جملة من التدابير التشريعية والتنظيمية لتزويد البلاد بنظام عقاري عصري يتخذ من الشهر العيني أساسًا له، وذلك بعد الاستبدال التدريجي لنظام الشهر الشخصي المعمول به.

فبالرغم مما يعيب نظام الشهر العيني من كثرة نفقات تأسيسه، كونه يقتضي المسح الشامل للبلاد، ومن ثمة تفتيت للملكية والتضحية بالمالك الحقيقي أحيانًا، فإن مزاياه أولى أن تأخذ بعين الاعتبار وتجعله النظام الأنسب للشهر العقاري وتحققًا لأهدافه؛ وعليه، فإن البحث في النظام القانوني للمسح العام للأراضي يكتسي أهمية بالغة، كونه أساس إعداد الوثائق القاعدية لتأسيس سجل عقاري عيني دقيق.

الكلمات المفتاحية:

المسح العام للأراضي، التسجيل، الشهر العيني، العقار، السجل العقاري.

Abstract:

In pursuit of the state to remedy the real estate conditions inherited from the colonial era, a number of legislative and organizational measures have been taken since 1975 to provide the country with a modern real estate system that is based on the in-kind month as its basis, after the gradual replacement of the applicable personal month system.

In spite of what defects the system registration in large costs of its establishment, as it requires a comprehensive survey of the country, and from there a fragmentation of ownership and sacrifice of the real owner sometimes, its advantages are first to take into account and make it the most appropriate system for the real estate registration and achieve its goals; therefore, research in the legal system of public survey Land is extremely important, as it is



the basis for preparing baseline documents to establish an accurate real estate registry.

Keywords:

General survey, registration, the property, real right, real estate registry, personal registration.

مقدمة:

اهتم المشرع الجزائري بالملكية العقارية وجعلها أساسا ومصدرا للثروة، ومقوما فعالا في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، من خلال اعتماد منظومة قانونية عقارية خاضعة للتحيين والتطوير باستمرار، هدفها تكوين قاعدة تضمن الحصول على جميع المعلومات الخاصة بالعقار من حيث مساحته، حدوده، طبيعته وكيفية استغلاله، وذلك من خلال تفعيل عملية المسح العام للأراضي الذي يعتبر الآلية المادية لنظام الشهر العيني المستحدث سنة 1975¹.

إن رغبة المشرع الجزائري هذه وسعيه إلى تسوية الوضعية القانونية للملكية العقارية، من خلال تخليه عن نظام الشهر الشخصي² وتبنيه لنظام الشهر العيني، توجب البحث في النظام

¹ - ويظهر ذلك من إصدار المشرع الجزائري للنصوص التالية:

- أمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92، المؤرخ في 18/11/1975 المعدل بالقانون رقم 09/79 المؤرخ في 31/12/1979، جريدة رسمية عدد 53، المؤرخ في 31/12/1979.
- مرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 30، المؤرخ في 13/04/1979 المعدل بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 11/05/1984، جريدة رسمية عدد 71، المؤرخ في 30/12/1984 وبالمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992، جريدة رسمية عدد 26، المؤرخ في 08/04/1992.
- مرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، المؤرخ في 13/04/1976 المعدل بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980، جريدة رسمية عدد 38، المؤرخ في 16/09/1980، وبالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، جريدة رسمية عدد 34، المؤرخ في 23/05/1993.

² - للاطلاع على خصائص هذا النظام ومزاياه يمكن مراجعة: عمر حمدي باشا - زروقي ليلي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 42؛ عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1999، ص 3 و 4؛ أما عن سلبياته يفضل الرجوع إلى:



القانوني لعملية المسح العام للأراضي في التشريع الجزائري، مما يجعل هذا البحث يكتسي أهمية بالغة، سيما في ظل التحولات التي تعرفها الجزائر، وعلى الأخص المتعلقة منها بالجانب الاقتصادي والاجتماعي، خاصة وأن العقار أداة فاعلة وهامة في هذه التحولات، فهو يعتبر القاعدة الأساسية للاستثمارات الوطنية والأجنبية التي تبحث دوما عن الحماية والاستقرار.

لذلك فإن اختيار البحث في موضوع المسح العام للأراضي، يهدف أساسا إلى الوقوف على تحديد النظام القانوني الذي يقوم عليه، مع إبراز مختلف خطوات ومراحل تطبيقه، في ضوء منظومة تشريعية متجهة نحو حل مشكل العقار الصناعي والفلاحي، وتحفيز الاستثمار الوطني والأجنبي.

ولأن موضوع الدراسة قليل الكتابة في الساحة القانونية، فقد صادفنا إشكالات أساسيان، الأول ندرة الدراسات المتخصصة، والثاني كونه ينظم بكم هائل من المذكرات والتعليمات غير المنشورة. وبناء على ما تقدم، فإن الإشكالية الأساسية التي تطرح نفسها من خلال هذا البحث هي: كيف نظم المشرع القواعد والآليات التي يقوم عليها المسح العام للأراضي في الجزائر؟ وما هي الأعمال المادية والقانونية المكونة للعملية، باعتبارها الآلية المادية لنظام الشهر العيني؟.

ونظرا لأهمية الموضوع وطبيعته المتميزة، فقد كان من الضروري الاعتماد على النصوص الداخلية غير المنشورة المتعلقة بالأعمال التقنية لمسح الأراضي وكذا المنظمة لإدارة الحفظ العقاري، وكذا الاحتكاك الميداني بموظفي إدارة مسح الأراضي وكذا الحفظ العقاري للوصول لمدى التطبيق الفعلي للنصوص القانونية؛ مع اتباع المنهج الوصفي والتحليلي في بيان ماهية المسح (المبحث الأول) وإجراءاته (المبحث الثاني) والوثائق الناتجة عنه وضبطها (المبحث الثالث).

- زروقي ليلي، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، 2002، ص 63؛ محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص 93، 94؛ خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص 116.



المبحث الأول: ماهية المسح العام للأراضي

يعد المسح من المفاهيم القديمة التي عرفها الإنسان، والتي اختلف مضمونها باختلاف الأغراض المرجوة منه، لكن سرعان ما تطور في شكل مفهوم جديد عرفته وتناقلته أغلب الدول؛ وعليه سنقوم بتعريفه بالمطلب الأول ثم نشأته بالثاني لنختم بتطوره بالمطلب الثالث.

المطلب الأول: تعريف المسح العام للأراضي

المقصود بمسح الأرض لغة: قاسمها وقسمها، وقيل أن ما يمسح هو ما يقاس لمعرفة المساحة؛ أما في الاصطلاح الفني فلفظ المسح يقصد به علم المساحة وهو علم يبحث فيه عن مقادير الخطوط والسطوح والأجسام¹؛ وأصل كلمة مسح بالفرنسية Cadastre مشتق من السجلات التي كان يستعملها الرومان لإحصاء الأملاك Capitastra، وكانت تطلق أيضا على الحجارة المستعملة في وضع حدود للأراضي².

ونظرا لما اكتسبته عملية مسح الأراضي من أهمية بالغة في إيجاد أساس مادي صحيح لإنشاء وتأسيس السجل العقاري، قامت التشريعات المعاصرة بتنظيم هذه العملية وإجراءاتها؛ غير أن جلها تولى تحديد عناصر هذه العملية ونتائجها دون محاولة تقديم تعريف دقيق لها؛ وفي سبيل ذلك حاول جانب من الفقه³ تعريف مسح الأراضي من خلال مجموعة الإجراءات المكونة له بأنه "تحديد مواقع العقارات وأوصافها وتعيين الحقوق الواردة وتعيين الأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق وإجراء تسجيلها أول مرة في وثائق السجل العيني"؛ في حين ذهب فريق آخر من الفقه⁴ إلى تعريف المسح العام من خلال الهدف المبتغى منه، بأنه "عملية تقنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع

¹ - أحمد عبد الوهاب بكير، معجم أمهات الأفعال، معانيها، أوجه استعمالها، الجزء الثالث، دار المغرب الإسلامي، بيروت، الطبعة الأولى، 1997، ص 1270.

² - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، العقار، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2006، ص 11 و 12.

³ - عبد المجيد الحكيم، دراسة في قانون التسجيل العراقي مع المقارنة بقوانين البلاد العربية التي تتبع نظام السجل العقاري، الجزء الأول في السجل العقاري، دار الكتب، 1973، ص 85 و 86.

⁴ - حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بدون سنة طبع، ص 39.



البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار المتعلقة بموقعه، حدوده، قوامه ونوعه القانوني لإعداد عقود ملكية سليمة وصحيحة".

في الجزائر، ومن خلال تفحص أحكام الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا النصوص التنظيمية اللاحقة له ولاسيما المرسومين 62/76 و63/76 المعدلين والمتممين، يلاحظ أن هذه النصوص لم تقدم تعريفا واضحا لعملية المسح، حيث جاءت هذه النصوص مقتصرة على تحديد العناصر الجوهرية التي يقوم عليها مسح الأراضي والمتمثلة في تحديد الطبيعة القانونية للعقارات، توضيح الأشخاص الذين يمارسون الحقوق الواردة عليها وتحديد الحقوق العينية والأعباء التي تثقل هذه العقارات، وذلك من خلال مجموعة من الإجراءات والأعمال التي تقوم بها إدارة مسح الأراضي¹.

هذا الوضع الذي غاب فيه تبيان واضح لمفهوم العملية، أدى بالمشرع للتدخل من جديد من خلال تعديل نص المادة 04 من المرسوم 62/76 بموجب المرسوم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24² وذلك بتسليط الضوء أكثر على الهدف المقصود من العملية.

وبناء على ما سبق، يمكن تعريف عملية المسح العام للأراضي بأنها مجموعة الإجراءات والأعمال المادية والتقنية التي تباشرها سلطات إدارية عامة تنصب على تحديد القوام المادي للعقارات ومحتوياتها من جهة، وتحديد أصحاب الحقوق العينية الواردة عليها من جهة أخرى، بهدف وضع أساس مادي لإنشاء السجل العقاري.

¹ - المادة 16 من المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم، وكذا الفقرة 01 من المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 1992/02/12.

² - مرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 71، المؤرخ في 1984/12/30.



المطلب الثاني: نشأة المسح العام للأراضي في الجزائر

تأثرا بالنتائج الايجابية التي حققتها عملية مسح الأراضي في المجتمعات القديمة على غرار الحضارة الرومانية والمصرية القديمة¹، لجأت الدول الحديثة بما فيها فرنسا إلى مسح عام للأراضي على إقليمها؛ واعتبارا لما كانت تعتبر عليه الجزائر - من أنها مقاطعة فرنسية - امتدت هذه العملية لتشمل الأراضي الجزائرية، ليتحقق أويتجسد بذلك المسح في الجزائر، وخضع لكل التعديلات والتجديدات التي تبنتها الحكومة الفرنسية، غير أن الجزائر لم تعرف مسح حقيقي للأراضي منظما بنصوص قانونية وطنية إلا بعد صدور الأمر 74/75، والذي يعد القانون الإطار للعملية.

الفرع الأول: أثناء الفترة الاستعمارية

عمدت الحكومة الفرنسية إلى تبني فكرة المسح العام للأراضي في الجزائر لسلب العقارات من ملاكها الحقيقيين ومنحها للمعمرين؛ حيث تقرر ضم مجمل العقارات التي كانت تابعة للبايك إلى أملاك الدولة الفرنسية، خاصة وأن الأمران الصادران في 1844/10/01 و 1846/07/21 وسعا من مجال الأراضي المرشحة لأن تمنح للمعمرين من خلال إعداد إحصاء عام للأراضي المتواجدة في الأرياف ونزع ملكيتها؛ لتشهد هذه العملية دفعا جديدا بموجب قانون 1851/06/16، غير أن عدم نجاح هذا القانون في تحقيق غايته، دفع المشرع الفرنسي إلى إصدار مرسوم 1863/04/22، المعروف بتسمية سيناتوس كونسيلت (Sinatus Consult) الرامي إلى التفرقة بين أراضي الملك الخاص وأراضي العرش²، تسهيلا لعملية نقل ملكيتها من الجزائريين إلى المعمرين¹.

¹-A. Aloui , le régime foncier et le cadastre en Algérie, La publication de l'agence nationale du cadastre, Alger, 1993, p p 1à12 .

²- أراضي العرش هي تلك العقارات المتواجدة بالمناطق الداخلية للوطن على حافة الأراضي شبه الصحراوية، تخضع في استغلالها للقبائل والعائلات المشكلة لعروش، تقوم باستعمالها بصفة جماعية ومشاركة، وقد خضعت هذه العقارات خلال فترة الاحتلال لكل محاولات التعدي، فقد أظهرت الدراسات المتخصصة أنه من أصل 05 ملايين هكتار أراضي عرشية بقي حوالي 02 مليون هكتار غداة الاستقلال، والباقي تم سلبه من طرف الفرنسيين؛ ولأكثر تفصيل: اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص14؛ محمودي عبد العزيز،



إن عملية مسح الأراضي التي أقرها المرسوم المؤرخ في 22/04/1863 وقانون 1873/07/26 المسمى بقانون وارني (Warnier) والقائمة على وضع حدود لأراضي العشائر وتقسيمها وتصنيفها من أجل تأسيس ملكية فردية عليها، كانت تهدف أساسا إلى تسليم سندات ملكية خاضعة لتطهير كامل من كل الأعباء السابقة لتصبح الملكية مفرنسة ومطهرة².
ولتحقيق الرسمية في سندات التعاملات العقارية من خلال إخضاعها لأحكام الشهر العقاري، اهتم قانون وارني بتأسيس إجراءات تحقيقات جماعية، تهدف إلى تسليم سندات ملكية مرفقة بمخطط الملكية، وكانت هذه التحقيقات الجماعية تشمل أراضي العرش وأراضي الملك الخاص³؛ فأضخت بالنتيجة لهذا القانون أراضي العرش الخاصة بتباع وتشتري وتحجز، فتمكن المعمرون من شراء والاستيلاء على الكثير من الملكيات العرشية بعد تجزئتها⁴، قدرها البعض بأكثر من أربعة ملايين هكتار من أصل ستة ملايين هكتار صالحة للزراعة⁵.

ثم تدخل المشرع الفرنسي من جديد في 16/02/1897 بقانون تضمن إلغاء إجراءات التحقيقات الجماعية التي أسسها قانون 1873/07/26 المتمم بقانون 1887/04/28، المتميزان بوجود نقائص تمثلت أساسا في عدم تحديد هوية الملاك في العقود المشهورة، حيث استبدلها

آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، الجزائر، 2009، ص ص 17 و 18؛ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2006، ص 12.

¹ - حسن طوابي، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية العلوم القانونية الإدارية، جامعة الجزائر، 2002، ص ص 17 و 18.

² - تنص المادة 01 من قانون 1873/07/26 على أن: "يخضع تأسيس الملكية العقارية بالجزائر وحفظها والانتقال التعاقدية للملكيات والحقوق العقارية مهما كان أصحابها للقانون الفرنسي".

³ - خلية التكوين المركزية، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المرجع السابق، ص 29.

⁴ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2004، ص 28.

⁵ - عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 24.



بمنظومة التحقيقات الجزئية، ليجيز بعدها القانون المؤرخ في 1926/08/04 اللجوء إلى التحقيقات الجماعية كلما اقتضى الأمر ذلك، واستمر الأمر على حاله إلى غاية صدور المرسوم المؤرخ في 1956/03/26 والأمر المؤرخ في 1959/01/03، الذي يهدف إلى تأسيس معاينة حق الملكية وتحديد الملكيات بطريقة هندسية لإقامة مخططات صحيحة تسهل عملية قسمة الملكيات الشائعة¹، ومن ثمة الاستيلاء على ممتلكات الجزائريين²؛ غير أنه لا يمكن أن نجد ما خلفته هذه السياسات من سندات وعقود، ساعدت في تأسيس السجل العقاري في ظل عملية المسح العام للأراضي.

الفرع الثاني: بعد الاستقلال (1962-1975)

بموجب الأمر المؤرخ في 1962/12/31 المتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية باستثناء تلك المتعارضة مع السيادة الوطنية³، فإنه تم تطبيق النصوص القانونية الفرنسية المنظمة لعملية المسح العام للأراضي، الأمر الذي تؤكد بوجود بعض مظاهر مسح الأراضي كالحالة المنصوص عليها في الأمر 20/62 المؤرخ في 1962/08/24⁴ الرامي إلى حماية الأملاك الشاغرة وحفظها.

وفي مرحلة لاحقة، تم تطبيق الثورة الزراعية بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08⁵، وبغض النظر عن النتائج الإيجابية والسلبية الناجمة عن هذه العملية، فقد أظهرت غياب مسح حقيقي، الأمر الذي جعل القيام به ضرورة لا مفر منها لتنظيم الملكية العقارية، وبالفعل نص المشرع الجزائري على هذا الإجراء بموجب الأمر 74/75.

¹ - حسن طوابية، المرجع السابق، ص 18.

² - A. Rahmani, les biens publics en droit Algérien, les éditions internationales, Alger, 1996, pp 21 à 23.

³ - أمر رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 المتضمن مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية التي لا تتنافى مع السيادة الوطنية، جريدة رسمية عدد 02، المؤرخ في 1963/01/11.

⁴ - أمر رقم 20/62 المؤرخ في 1962/08/24 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، جريدة رسمية عدد 12، المؤرخ في 1962/09/17.

⁵ - أمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 97، المؤرخ في 1971/11/30.



الفرع الثالث: في المرحلة بعد 1975

وعلى غرار أغلب الدول سعت الجزائر إلى تنظيم إقليمها للتحكم بشكل فعال في عقاراتها عن طريق حصر كل المعلومات الخاصة بها من حيث مساحتها، حدودها، ملاكها، وطبيعة استغلالها، الأمر الذي لا يمكن أن يتأتى إلا من خلال تبني مسح فعال، أصدر لأجله المشرع الجزائري الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري؛ وبذلك تجسد في الجزائر أول قانون ينظم عملية الشهر العقاري بعد الاستقلال، وصاحبته عدة مراسيم تنفيذية، لبعث الائتمان في المعاملات العقارية والحفاظ على استقرار الحقوق العينية¹؛ حيث نجد من جملة هذه المراسيم المرسوم 62/76 و 63 السالفي الذكر.

وبالرجوع إلى نص المادة 24 من الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية، نجد أن المسح العام للأراضي جاء كامتداد لعملية تأسيس البطاقات العقارية التي شرع فيها قانون الثورة الزراعية، لكن هذا التواصل القانوني جاء بشكل متطور وحديث، لأن البطاقات العقارية المنشأة بموجب هذه العملية تختلف عن سابقتها في الأساس الذي تقوم عليه²؛ ليصدر في مرحلة متأخرة المشرع المرسوم التنفيذي 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000 المتضمن قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية³.

¹ - مجيد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 08 و 09 .

² - فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب البلدية، كلية الحقوق، 2001، ص 30.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000 المتضمن قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، جريدة رسمية عدد 30، المؤرخ في 08/05/2000.



ومن الأهمية بما كان، الإشارة إلى أن المرسوم 62/76 السالف الذكر خضع للتعديل بموجب المرسوم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24¹ ثم المرسوم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07².

لقد ابتغى المشرع الجزائري من وراء هذه الخطوات الجريئة الحصول في النهاية على رصيد وثائقي لمسح الأراضي تتعدد جوانبه (تقنية، إدارية، اقتصادية وقانونية) يعتبر داعما طبيعيا للسجل العقاري من خلال تعريف وتعيين دقيق لمجموعات الملكية، وهو أساس تقني لوضع الخرائط على نطاق أوسع، كما يعتبر عاملا اقتصاديا لكل دراسة لتهيئة الإقليم.

المبحث الثاني: إجراءات إعداد المسح العام للأراضي

إن المسح العام للأراضي هو الأسس المادي للسجل العقاري، لأنه يسمح بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات، غير أنه لا يمكن تجسيده من غير إتباع مجموعة من الإجراءات والمراحل، ذلك أن التحضير الجيد للعملية (المطلب الأول) من شأنه أن يسمح بالسير الحسن لها والحصول على نتائج نوعية وفي أقرب الآجال³، كما أن ذلك يسهل الأعمال الميدانية (المطلب الثاني) التي يقوم بها أعوان المسح وفرقة التحقيق⁴ التي تقوم بجمع كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية

¹ - مرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 71، المؤرخ في 1984/12/30.

² - مرسوم تنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 26، المؤرخ في 1992/04/08.

³ - ذلك أن عملية مسح الأراضي مرتبطة بعامل الوقت، خاصة وأنها من أولويات البنك العالمي الذي خصص للجزائر قرضا ضخما يقدر بـ 33 مليون دولار في 1992/08/05، وهذا ما أشار إليه المرسوم التشريعي 440/92 المؤرخ في 1992/12/02 المتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم "AL-3488"، الموقعة بين الجزائر والبنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة.

⁴ - تناولت مهمة فرقة التحقيق المذكورة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 1999/07/17 تطبيقا للتعليمية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيعات العقارية.



والحقوق العينية الأخرى، ومن ثمة الاختتام (المطلب الثالث) بإيداع الوثائق المسحية بالبلدية ثم بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، للشروع في تأسيس السجل العقاري وإعداد دفتر العقاري.

المطلب الأول: الأعمال التحضيرية للمسح العام للأراضي

تُعنى جميع التشريعات التي تأخذ بنظام الشهر العيني بإحاطة إجراء المسح العام للأراضي بمجموعة من الضمانات تكفل لهذا القيد تفادي أي احتمال للغش أو الخطأ؛ وسيرا على نهج هذه التشريعات، قيد المشرع الجزائري الشروع في عمليات مسح الأراضي بقرار يصدر من الوالي المختص إقليمياً، يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح عمليات المسح، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية، وذلك بهدف إعلام الجمهور من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يتولى ذلك بكافة الطرق المتاحة للإعلان.

تتمثل الأعمال التحضيرية في جملة من المهام يتولى القيام بها أعوان مكاتب المسح، حيث تنصب هذه الأعمال في غالبيتها على جمع الوثائق الضرورية واستعمال تقنيات التصوير لتحديد حدود الإقليم البلدي ومختلف الحدود الظاهرة، ومن ثمة يمكن تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية؛ حيث تتولى الولاية في هذا السياق جملة من المهام في إطار الأعمال التحضيرية، يمكن إجمالها في إصدار الوالي لقرار افتتاح عمليات مسح الأراضي، وتبليغه لرئيس البلدية المختص، ثم تقديم جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص الأملاك العقارية العمومية أو الخاصة التابعة للولاية¹.

أما بالنسبة للبلدية فقد ألزمت المادة 05 من المرسوم 62/76 السالف الذكر كل البلديات التي صدر بشأنها افتتاح عمليات مسح الأراضي أن تقوم بتحديد محيطها الإقليمي، كما تبدو جلية مشاركة البلدية في الأعمال التحضيرية من خلال الإعلان الواسع لقرار الوالي المتضمن افتتاح

¹ - المادة 06 من المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم.



عمليات المسح، عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة البلدية والبلديات المجاورة وجميع الهيئات الإدارية والأماكن العمومية، وذلك في أجل 15 يوما قبل افتتاح هذه العمليات¹.

الفرع الأول: جمع الوثائق

كخطوة أولى، تقوم مصالح مسح الأراضي بتجميع المخططات والتصاميم لا سيما القديمة منها، وذلك بالتنسيق مع هيئات أخرى، ويتم الإطلاع في هذا الصدد على بطاقة الوضعية العقارية للبلدية موضوع المسح والمعدة من طرف المعهد الوطني للخرائط، إضافة إلى جمع²:

- الخرائط الخاصة بالمناطق الريفية والحضرية.
- مخططات سيناتوس كونسيلت المتعلقة بقانون 1863/04/22، وكذا المخططات النموذجية المتعلقة بقانون وارني WARNIER الصادر في 1873/07/26، ومخططات التحقيقات الجزئية أو الجماعية.
- مخططات الغابات، ومخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية والتي استرجعت فيما بعد، ومخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتيا، ومخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية والمحرة بشأنها عقود إدارية مشهورة³، والصور الجوية المكبرة والمستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية.
- الوثائق المتعلقة بعمليات نزع الملكية، شهادات الحيازة، شهادات القسمة، رخص التجزئة... إلخ.

¹ - المادة 31 من المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم.

² - فضيلة قرنان، المرجع السابق، ص 98.

³ - المادة 06 و 12 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 50، المؤرخ في 1987/12/13.



الفرع الثاني: الصور الجوية

هي وثائق على سلم له نفس المميزات الميترية للمخطط، وتمثل شكل صورة جوية، يتم الحصول عليها بجمع صور موضوعية وموجهة نسبيا، بواسطة تقنية معالجة العناصر السطحية، حيث تمكن آلة الاسترجاع من الانتقال من إسقاط تعرجي إلى إسقاط أفقي¹؛ وبالانتهاء من أخذ الصور الجوية الخاصة بكل بلدية موضوع المسح، يتم تسليم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين أساسيتين هما:

أولاً: الصور الجوية المعالجة: أو ما يسمى بالاسترجاع الفوتوغرامميتري وهي وثيقة يتم إعدادها بسلم لها شكل ومواصفات المخطط الطبوغرافي، تعد باستعمال تقنيات خاصة في تصحيح الصور الجوية الملتقطة، ليتم في الأخير إعداد لكل صورة جوية معالجة نسخة (cliché)، بحيث يستعمل هذا الأخير في عملية المسح أما الأصل فيتم الاحتفاظ به².

ثانياً: المخطط البياني للحدود: يتم باستغلال كل التفاصيل الواردة في الصورة الجوية بهدف إعداد وثيقة بيانية ومترية تتمتع بمواصفات الإظهار والدقة الخاصة بالمخطط الطبوغرافي، تفوق الصورة الجوية المعالجة، ذلك أنه يبين مختلف العناصر البيانية للأرض كالطرق، الوديان وحدود قطع الأراضي³؛ وبهذه الطريقة تتشكل أقسام مسح الأراضي للبلدية، تعد في نسختين، تستعمل واحدة للأشغال الميدانية والأخرى للتحقيق والتعيين، يتم التأشير عليهما بعد فحصها ومقارنتها بالمخططات القديمة، ليتم بعد ذلك ترقيمها انطلاقاً من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة في شكل تعرجي⁴.

¹ - المرجع نفسه، ص 6.

² - عمر حمدي باشا- ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 6.

³ - فضيلة قرنان، المرجع السابق، ص 100.

⁴ - التعليم رقم 16، المرجع السابق، ص 6 و 7.



المطلب الثاني: الأعمال الميدانية للمسح العام للأراضي

بعد إتمام الأعمال التحضيرية، تقوم الهيئة المكلفة بالمسح مباشرة بالأعمال الميدانية التي تنحصر في عمليتين أساسيتين هما: أعمال التحديد (الفرع الأول)، وأعمال التحقيق العقاري (الفرع الأول) اللتان تتمان بصفة متوازنة ومتوافقة مع بعضهما البعض.

الفرع الأول: أعمال التحديد

تتضمن أعمال التحديد هذه تحديد الإقليم البلدي، ثم الأماكن المعلومة، وأخيرا أجزاء الملكية. **أولا: تحديد الإقليم البلدي:** يعتبر تحديد الإقليم البلدي أهم أعمال التحديد، يتم بحضور رئيس البلدية المعنية بعملية المسح وكذا رؤساء البلديات المجاورة، ويتدخل وزير الداخلية في النهاية لحل المنازعات التي قد تعترض سير عمليات المسح في المناطق الحدودية بين البلديات مع بعضها أو مع الولايات أو دول أجنبية، ويتم تحرير محضر يسمى محضر التحديد يرفق به رسم تخطيطي لمحيط أرض البلدية، يوقعه الأطراف والتقني المكلف بإجراء المسح¹.

ثانيا: تحديد الأماكن المعلومة: بعد الإعلان والإشهار الواسع للعملية، تقوم فرقة المسح باستدعاء أصحاب العقارات وجيرانهم للحضور الإجمالي، قصد التعريف بحدود ملكياتهم عملا بنص المادة 09 من الأمر 74/75، ذلك أنه حتى الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات العمومية يجب أن تقدم جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتهم²؛ ويتم تحديد الأماكن المعلومة بالاستناد إلى الوثائق المتوفرة، وفي حالة غموض الحدود يتم الاستعانة بتصريحات السكان، واستنادا كذلك إلى التحديد الكارتوغرافي، وكذا المخططات القديمة التي تمت الإشارة إليها سابقا³.

¹ - المادة 05 من المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم، وكذا التعليم رقم 16، المرجع السابق، ص 10.

² - فقرة 01 من المادة 06 من المرسوم رقم 62/76 وأكدته المادة 100 من نفس المرسوم.

³ - فضيلة قرنان، المرجع السابق، ص 107.



وتجدر الإشارة إلى أن المادة الرابعة من المرسوم 62/76 المعدلة والمتممة بالمرسوم 400/84 في فقرتها الأخيرة، اشترطت أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها مجسمة بكيفية دائمة، إما بواسطة معالم من حجر، وإما بواسطة علامات أخرى، إذ يجب أن تكون هذه الحدود على اختلاف أنواعها محددة بمعالم ذات صفة الثبات والدوام تطبيقاً لنص المادة 2/15 من المرسوم 62/76، لأن الاعتماد على المعالم المتحركة أو القابلة للتغيير من شأنه إهدار قيمة التحديد برمته.

ثالثاً: تحديد أجزاء الملكية: تتكون مجموعة الملكية من مجموع القطع المتجاورة الخاضعة لنفس الحقوق والأعباء التي تعود ملكيتها لنفس الشخص أو لنفس الملاك في الشيوخ، والتي تشكل وحدة عقارية؛ ويتم ذلك علنياً وبحضور المالكين والحائزين المجاورين، وعند غيابهم فإن التحديد يكون بصورة أحادية¹؛

ويقوم التقني المكلف بعد الانتهاء من عملية التحديد بتحرير قائمتين ترسلان لرئيس المجلس الشعبي البلدي، تتضمن الأولى أسماء المالكين المعروفين الغائبين، أما الثانية فتخصص للعقارات المجهولة²، كما يقوم بنقل الحدود على النسخة الأصلية لمخطط الحدود³.

الفرع الثاني: التحقيق العقاري

في إطار مباشرة العمل بمجموعة النصوص المنظمة لعمليات مسح الأراضي والترقيعات العقارية، تقرر التكفل بالتحقيق العقاري الذي يندرج في هذه العمليات من طرف أعوان ينتمون إلى

¹ - فقرة 4 من المادة 15 من المرسوم رقم 62/76، وكذا التعلية رقم 16، المرجع السابق، ص 11.
² - التعلية التكميلية للتعلية رقم 16 المحددة للطرق التقنية المتعلقة بتنظيم أعمال المسح العام للأراضي وإعداد وثائق المسح الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، 1998، ص 33 و34.
³ - فضيلة قرنان، المرجع السابق، ص 100.



المصالح الثلاث المعنية بهذه العملية¹، إذ تعتبر نتائج التحقيق العقاري الذي تقوم به فرقة المسح الأساس المعتمد عليه من طرف المحافظ العقاري عند الإجراء الأول بالسجل العقاري². وتهدف عملية التحقيق العقاري، الذي يقوم به ثلاثة أعوان محققين ينتمي أحدهم إلى مصلحة الحفظ العقاري، والآخر إلى مصلحة أملاك الدولة، وعون ثالث من البلدية بصفته ممثلاً لهذه المجموعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية، إلى جمع المعلومات المتعلقة بإثبات حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، فضلاً عن المعلومات المتعلقة بهوية الملاك³.

المطلب الثالث: الأعمال الختامية للمسح العام للأراضي

بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية وخاصة التحقيقات العقارية، وإعداد الوثائق المتضمنة هذه العمليات، تودع نسخة من هذه الوثائق بمقر البلدية وأخرى بالمحافظة العقارية المختصة.

الفرع الأول: انتهاء عمليات المسح

بعد اتمام عمليات مسح الأراضي، يتم على مستوى مصلحة مسح الأراضي إعداد مجموعة من الوثائق⁴، يفترض فيها المطابقة للوضعية الحالية للعمليات العقارية؛ غير أنه قد يطرأ تغيير على ملكية عقارية ما أثناء عمليات مسح الأراضي بعد أن يكون العقار المعني موضوع تثبيت للحدود والتحقيق، هذه الوضعية إن لم تؤخذ بعين الاعتبار في وقتها يمكن أن تفقد وثائق المسح قيمتها، وبالتالي تصبح لا تعكس الحالة العقارية الصحيحة عند إيداع الوثائق بالبلدية والمحافظة العقارية⁵؛ ولهذا السبب يلزم المرسوم 63/76 المعدل والمتمم المحافظ العقاري بإبلاغ

¹ - المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية في 17/07/1999 والمتضمنة دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد المسح العام للأراضي العام.

² - التعليم رقم 16، المرجع السابق، ص 16 .

³ - فضيلة قرنان، المرجع السابق، ص 110.

⁴ - حددتها المادة 08 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975.

⁵ - التعليم رقم 16، المرجع السابق، ص 24.



مصالحة المسح بكل التحويلات العقارية التي تتم أثناء عمليات مسح الأراضي وذلك بواسطة مستخرجات مختلفة باختلاف العملية المخصصة لهذا الغرض¹.

الفرع الثاني: إيداع وثائق المسح بالبلدية

تودع وثائق المسح بمجرد الإنتهاء من العمليات التقنية والتحقيقات العقارية لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية المعنية بالمسح، حيث يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي لرئيس مكتب المسح شهادة إيداع؛ غير أن المُتمعِن في نص المادة 11 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم²، يلاحظ أن المشرع حث على إيداع وثائق المسح ومدته في حين أغفل إلزامية إعلانه وكيفيته بشكل صريح، كما تناول مدة الإيداع ولم يضبطها بدقة، رغم ما لهذين العنصرين (الإعلان، مدة الإيداع) من أهمية بالغة، تظهر فيما ترتبه من آثار قانونية، ذلك أن انتهاء مدة الإيداع تجعل نتائج المسح بما فيها المخططات المنجزة والبيانات التي تحتويها نهائية.

وقد تدارك المشرع الجزائري هذا النقص الوارد في المادة 11 أعلاه من خلال التعليمة رقم 16، بحثه على ضرورة قيام رئيس مجلس الشعبي البلدي بنشر إشعار الإيداع في الأماكن المعتادة للإعلانات سواء في البلدية المعنية أو البلديات المجاورة وذلك بكل الوسائل المتاحة؛ أما عن مدة إيداع الوثائق بالبلدية، فنص المادة 11 السالفة الذكر يوجي أنها مفتوحة "...طيلة شهر على الأقل.."، والنص بهذه الصياغة يخالف الأصل في وجوب ضبط المواعيد من حيث ابتدائها وانتهائها، كما أنه يفتح الباب للتماطل، وبالتالي ضياع الحق في الاحتجاج قبل انعقاد لجنة المسح، مما يسبب كثرة الاحتجاجات لاحقا أمام المحافظ العقاري.

لذا على المشرع إعادة صياغة نص المادة 11 بالشكل الذي يضبط مدة الإيداع بالبلدية ويلزم بشأنه رئيسها بالإعلان الواسع له بكافة الطرق المتاحة، ليصبح النص كالاتي: "...طيلة شهر

¹ - المواد من 73 إلى 84 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1975 المعدل والمتمم.

² - تنص هذه المادة على مايلي: " يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الإنتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها ".



بمقر البلدية .. " إضافة فقرة: " يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعلان إشعار الإيداع عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية وكذا البلديات المجاورة بكافة الطرق المتاحة".

وللإفادة ارتأينا التطرق إلى لجنة مسح الأراضي من حيث تكوينها ومهامها قبل التطرق لإيداع الوثائق بالمحافظة العقارية، حيث تنشأ لجنة مسح الأراضي¹ توكل إليها المهام المحددة في المادة 07 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم، وأهمها الفصل في النزاعات القائمة أثناء وبعد عمليات المسح، وكذا الإطلاع على الوثائق القانونية، حيث يمنح أجل 03 أشهر للمنازعات التي لم تتمكن اللجنة من حلها وديا من أجل اتفاق المالكين على الحدود أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، لأن انقضاء الأجل المشار إليه سابقا يجعل الحدود المؤقتة نهائية².

تجتمع هذه اللجنة بناء على طلب مدير مسح الأراضي بحضور ثلثا أعضائها، وتتخذ قراراتها بالأغلبية، وعند التساوي يرجح صوت الرئيس، ويقوم بالكتابة لها العضو الممثل لمسح الأراضي، الذي يحزر محضرا مفصلا عن مداولاتها، التي تنفذ بموجب مقرر من الوالي³؛

غير أن المشرع أغفل النص على الطعن في قرارات اللجنة وكيفية وآجاله، ونص فقط على مهلة 3 أشهر لرفع الدعوى أمام القضاء، ورفع الدعوى لا يعتبر طعنا، إضافة إلى أنه أعطى اللجنة الصبغة الإدارية رغم رئاستها من طرف قاضي.

الفرع الثالث: إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

بعد إيداع وثائق المسح لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي، واجتماع لجنة المسح لدراسة الاحتجاجات والاعتراضات، يتم إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية؛ حيث يختلف الإيداع المنصوص عليه بموجب المادة 08 من المرسوم 63/76 عن ذلك المنصوص عليه في المرسوم

¹ المادة 07 من المرسوم رقم 62/76. مع الإشارة إلى أن أعضاء هذه اللجنة حددتهم الفقرة 02 من هذه المادة.

² المادة 14 من المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم.

³ المادة 08 من المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم.



62/76، حيث أن هذا الأخير يغلب عليه الجانب الشكلي، وهدفه الرئيسي رسم الحدود النهائية وإعداد وثيقة مرجعية في شكل صورة تخطيطية، في حين يغلب على الأول الجانب القانوني، حيث يعاين ويفحص المحافظ العقاري الوثائق المساحية ويطابقها¹؛ ويتم إثبات هذا الإيداع بمحضر تسليم يحرره المحافظ العقاري، يكون محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام ولمدة 04 أشهر ابتداء من تاريخ الإيداع²، وفقا لمقتضيات المادة 02/08 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم.

المبحث الثالث: وثائق المسح العام للأراضي وضبطها

بعد إتمام عمليات المسح العقاري، يتم على مستوى مصلحة مسح الأراضي إعداد مجموعة من الوثائق (المطلب الأول)، والتي تحتاج إلى ضبط مستمر كلما طرأت عليها تغييرات قانونية أو مادية (المطلب الثاني)، لاستخلاص آفاق عملية المسح العام في الجزائر (المطلب الثالث).

المطلب الأول: وثائق مسح الأراضي

وبعد الانتهاء من كل الأشغال تقوم إدارة المسح بإعداد مجموعة من الوثائق حددتها المادة 08 من الأمر 74/75 فيما يلي: جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض، دفتر مسح الأراضي، مخططات مسح الأراضي.

الفرع الأول: جدول الأقسام

هو عبارة عن سجل ترتب فيه أجزاء الملكية حسب الترتيب الطبوغرافي³ يتضمن أرقام أجزاء الملكية المتواجدة ضمن كل قسم مساحي مكون للبلدية الممسوحة، حيث أن ترقيم أجزاء الملكية يكون بدءا من أول إلى آخر جزء ملكية مع بيان رقم حساب مالكه الموجود في دفتر المساحات.

¹ - حسن طوابيية، المرجع السابق، ص 45 إلى 47.

² - المادة 09 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم.

³ - الفقرة 01 من المادة 08 من الأمر رقم 74/75 المعدل والمتمم.



ويتم إعداد جدول الأقسام اعتمادا على وثيقتين أساسيتين، الأولى خاصة ببطاقات أجزاء الملكية ترقم فيها كل أجزاء الملكية للقسم المساحي، أما الثانية فخاصة ببطاقات الأشخاص حسب الترتيب الأبجدي لهم¹، ونجد في أعلى الجدول اسم الولاية، البلدية ورقم القسم المساحي.

الفرع الثاني: سجل مسح الأراضي

هذا السجل الذي تنتقل عليه الأملاك التابعة لنفس المالك مفهرسة تحت رقم حساب المسح²، يضم مجموعة من الأوراق بعدد الملاك، تحدد في كل ورقة هوية المالك تحديدا دقيقا، كما تبين كل أجزاء الملكية التي يملكها والتي قد تكون واقعة في قسم مساحي واحد أو عدة أقسام مساحية لنفس البلدية، يتم ترتيب الأوراق التي يتضمنها هذا السجل حسب تسلسل رقم الحساب؛ هذا السجل عبارة عن جدول يضم كل المعلومات المتعلقة بالمالك وبالعقار من حيث أرقامه وصفه، مساحته، طبيعة شغله، نوع تربته وما يحمله فوق الأرض.

الفرع الثالث: جدول الحسابات

يعد جدول الحساب تعريفيا للملاك المدونين في سجل مسح الأراضي للبلدية الممسوحة، إذ تكفي معرفته للحصول على كافة المعلومات الأخرى المتعلقة بكل مالك وما هو مسجل باسمه من عقارات؛ ويتضمن هذا الجدول اسم الولاية والبلدية موضوع عملية المسح إلى جانب مجموعة من البيانات المهمة كرقم الحساب، تاريخ فتحه، التعريف بالمالك.

¹ - فضيلة قرنان، المرجع السابق، ص 94.

² - التعليم رقم 16، المرجع السابق، ص 28.



الفرع الرابع: مخططات المسح

تعتبر مخططات المسح أهم الوثائق المنجزة في إطار عملية إعداد المسح العام للأراضي، إذ على أساسها يتم إعداد الوثائق المساحية¹، ويتمثل المخطط المسحي في مجموعة من أوراق ذات أبعاد دقيقة ومحددة، حيث تقوم مصالح مسح الأراضي بتجميع كل الأقسام على ورقة واحدة تعكس الحدود الإقليمية لكل البلدية مقسمة إلى عدد معين من الأقسام، تسمى هذه الورقة جدول أو مخطط التجميع؛ وتجدر الإشارة في هذا السياق إلى أن الوثائق المعدة بصدد مسح الأراضي المودعة بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا تكون مرفقة ببطاقة تحقيق، ممضاة من طرف العون المحقق ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

أولاً: القسم المساحي: طبقا للفقرة الثانية من المادة 15 من المرسوم 62/76 فإن لقسم المساحي هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما، بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي، ويفضل أن يكون محيطه مؤسسا بناء على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي والتي غالبا ما تكون حدودا طبيعية مثل مجاري والجبال والطرق، أو غير طبيعية مثل العمارات والطرق، وتختلف مساحة كل قسم تبعا لخصوصيات المنطقة المسوحة².

ثانياً: جزء الملكية: يعتبر جزء الملكية الركيزة الأساسية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني وتستند إليها جميع القيود والتأشيرات المتناولة لتصرفات قانونية أو وقائع مادية واجبة القيد في السجل العيني³؛ وقد جاء في الفقرة 04 من المادة 15 من المرسوم 62/76 بأن جزء الملكية يتكون من مجموع الأملاك المتجاورة، ويملكه مالك واحد أو يعود إلى شيوخ واحد في مكان واحد معلوم ويكون

¹ - ونظرا لكون مخططات المسح من أهم الوثائق الناتجة عن عمليات مسح الأراضي، فإننا نرى أنه من الضروري أن يتضمن المرسوم المتعلق بالمشح العام للأراضي أحكاما خاصة منظمة لهذه المخططات، مع النص صراحة على اعتبارها جزءا متما للسطر العيني وحجة على الكافة بما اشتملت عليه من بيانات.

² - التعلية رقم 5474 المؤرخة في 1979 الصادرة عن مديرية شؤون الأملاك الوطنية والعقارية، وزارة المالية المحددة للنماذج التقنية لإعداد مسح الأراضي العام، ص33.

³ - إبراهيم أبوالنجا، المرجع السابق، ص109.



وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطى للملكية، أما قطعة الأرض فهي أصغر وحدة مساحية باعتبارها عنصرا من جزء ملكية، تمثل طبيعة واحدة لشغل أو تخصيص الأرض¹.
ثالثا: المكان المعلوم: هو جزء من القسم المساحي يشكل تجمعا لأجزاء الملكية داخل نفس القسم، يطلق عليه عادة تسمية معينة².

المطلب الثاني: ضبط وثائق مسح الأراضي

إن الملكيات العقارية غالبا ما تكون غير مستقرة بفعل وقائع مادية كالهدم... أو وقائع قانونية كالبيع، الهبة،...، الأمر الذي يجعل مسك الوثائق العقارية المعدة بصدد المسح العام للأراضي مهمة ضرورية للحفاظ عليها من هذه التغييرات المحتملة، حتى لا تفقد ميزتها وتصبح بالتالي غير مفيدة، فالمصلحة المكلفة بضبط وثائق المسح لها الصلاحية لمعاينة التغييرات من كل نوع، والتي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات³؛ ولما كان كل تغيير لحدود ملكية ممسوحة يجب أن يثبت بمحضر تحديد يرفق به مخطط⁴، وجب علينا التطرق إلى محاضر وضع الحدود ووثائق التقسيم، والتي سماها المشرع وثائق القياس.

الفرع الأول: مستخرجات مسح الأراضي

يتم العمل بمستخرجات مسح الأراضي في حالة التصرفات الواقعة على عقارات ممسوحة تم إيداع وثائقها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، بشرط ألا تؤدي هذه التصرفات إلى تغيير الحدود الموضوعة من طرف مصالح المسح⁵، وذلك تحت طائلة رفض إيداع العقد المتضمن هذا

¹ - فقرة 05 من المادة 15 من المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم.

² - فقرة 03 من المادة 15 من المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم.

³ - المادة 21 من نفس المرسوم.

⁴ - المادة 07 من الأمر رقم 74/75 المعدل والمتمم.

⁵ - المواد من 74 إلى 82 من المرسوم رقم 63 /76 المعدل والمتمم.



العملية¹، وتظهر أهمية العمل بهذه المستخرجات في أنها تسهل لمصالح مسح الأراضي إيجاد ومعرفة آخر مالك يشغل الملكية العقارية المسوَّحة، قصد القيام بمسك الوثائق الناجمة عن التغييرات القانونية التي تم تبليغها إياها من طرف المحافظ العقاري؛ حيث يتم طلب المستخرج من طرف محرر العقد لإيداعه ضمن أوراقه بعد التأكد من مطابقة تعيين العقار في العقد والمعلومات الموجودة في مستخرج المسح الذي يلخص فيه مضمون العقد²، حيث يقوم المحافظ العقاري بعد إشهاره للعقد المتضمن التحويل العقاري، بإرسال مستخرجات المسح إلى مصالح مسح الأراضي في الأيام العشرة الأولى من كل شهر بجدول إرسال نموذج PR11.

الفرع الثاني: وثائق القياس

أكد المشرع على ضرورة إثبات التغييرات الواقعة على حدود الملكيات المسوَّحة عن طريق وثائق القياس³؛ ففي حالة تغيير الحدود، يذكر في مستخرج مسح الأراضي المسلم إلى المحافظ العقاري، البيانات المساحية ومحتويات الوحدات العقارية قبل وبعد تغيير الحدود؛ هذه الوثائق طبقاً لنص المادة 19 من المرسوم 62/76 لا يمكن تحريرها إلا بعد وضع العلامات⁴ للحدود الجديدة، ويتم إعداد هذه الوثيقة على نفقة الأطراف وبناء على طلبهم، وتكون مصدقة وممضاة من طرفهم لتقدم إلى المصلحة المكلفة بذلك قبل تحرير العقد الذي يتم بموجبه تغيير الحدود؛ هذا الترقيم المؤقت يصبح نهائياً بعد إشهار العقد المتضمن الملكية التي تغيرت حدودها وأنشئت لذات الغرض بطاقات للوحدات الجديدة، ليقوم بعد ذلك المحافظ العقاري بتحويل وثائق القياس المتمثلة في

¹ - المادة 100 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم.

² - التعليم رقم 4105 المؤرخة في 30/05/1977 الصادرة عن مديرية شؤون الأملاك الوطنية والعقارية، المتعلقة بمحافظة مسح الأراضي وإعداد وتسليم وثائق المسح.

³ - وثائق القياس تتمثل في محضر وضع الحدود ووثيقة التقسيم، فالأول عبارة عن مخطط منتظم يحدد المساحات المعدلة على سلم يساوي على الأقل سلم مخطط مسح الأراضي، ترد فيه المراجع الأساسية لهذا المخطط وكذا العناصر الثابتة للأرض. أما وثيقة التقسيم فهي رسم إحصائي يبين طريقة تقسيم مساحة المسح وموقع الحدود الجديدة بصورة دقيقة إلى حد ما لتحديد مخطط المسح، يتمثل موضوعها أساساً في تسجيل إتفاق الأطراف على موقع الحدود الجديدة.

⁴ - ورد في نص المادة 19 أعلاه عبارة " العلاقات " بدلا " العلامات " وهو خطأ مادي.



محضر وضع الحدود ووثيقة التقسيم إلى مصلحة مسح الأراضي من أجل ضبط وثائقها وتسجيل التحويلات الواردة عليها.

المطلب الثالث: آفاق عملية المسح العام للأراضي في الجزائر

رغم ما يشوب عملية المسح العام للأراضي، إلا أن المشرع لازال يسعى جاهدا للقضاء عليها وتطويرها بشكل يجعلها كقاعدة للمعلومات العقارية، من خلال تسطير مجموعة من الأهداف الواجب تحقيقها وكذا الإجراءات المتخذة في سبيل ذلك.

الفرع الأول: الأهداف المرجوة من المسح العام للأراضي

تكفل المشرع الجزائري بمسألة العقار بغية تنظيمه وتطهيره وتسوية وضعياته، بهدف تحقيق مجموعة من الأهداف يمكن تلخيصها فيما يلي:

أولا: تحقيق مسح عام لكل إقليم الدولة

تسعى مصالح مسح الأراضي إلى تحقيق الهدف المباشر الأول من العملية، والتمثل في إعداد مسح كلي لإقليم الجمهورية¹ كأساس مادي للسجل العقاري العيني.

ثانيا: تأسيس السجل العقاري

لا تقتصر عمليات مسح الأراضي على تحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات² من خلال مجموعة الوثائق والمخططات المعدة في إطار هذه العملية، بل تتعداها إلى إيجاد أساس قانوني لتسوية الوضعية القانونية للعقارات، من خلال إنشاء سجل عقاري في ظل نظام الشهر العيني القائم على عدة مبادئ أهمها مبدأ القيد المطلق والذي مفاده أن أي حق غير مقيد لا وجود له بالنسبة لأطرافه أو الغير والعكس صحيح³.

¹ - المادة 1 و 4 من الأمر رقم 74/75 المعدل والمتمم، وكذا المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل والمتمم.

² - المادة 02 من الأمر رقم 74/75 المعدل والمتمم.

³ - إبراهيم أبوالنجا، المرجع السابق، ص 46 و 47.



ثالثا: إنشاء بنك للمعلومات العقارية

إن اعتماد أو تأسيس بنك للمعلومات العقارية في شكل شبكة للإعلام الآلي أمر ضروري، وليس بالأمر الصعب، ذلك أن أهم وأغلب المعلومات يمكن الحصول عليها تلقائيا من عملية المسح، باعتبارها عملية تقنية قانونية تهدف إلى تشخيص جميع الأملاك العقارية، من خلال وصف العقارات وإبراز حدودها بمعالم مجسمة وثابتة، وكذا بيان وضعيتها القانونية للعقارات، فوثائق المسح تظهر العلاقة القائمة بين العقار ومالكه أو شاغله، وبذلك تكون المصلحة المكلفة بالمسح على إطلاع كامل ودائم بالوضعية القانونية المتغيرة للعقارات¹؛ أما عن قيمة العقارات، فعلى الرغم من عدم اضطلاع المسح بمهمة تقدير قيمة العقارات، إلا أنه يوفر العوامل المساعدة في تقديرها من خلال عملية وصف العقارات.

¹ - المواد من 73 إلى 84 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم.

خاتمة:

ابتغى المشرع الجزائري من وراء عملية المسح العام للأراضي الحصول في النهاية على رصيد وثائقي لمسح الأراضي تتعدد جوانبه (تقنية، إدارية، اقتصادية وقانونية)، يعتبر داعما طبيعيا للسجل العقاري من خلال تعريف وتعيين دقيق لمجموعات الملكية، وهو أساس تقني لوضع الخرائط على نطاق أوسع، كما يعتبر عاملا اقتصاديا مهما للاستثمار أو إعداد أي دراسة لتهيئة الإقليم؛ دون انكار دوره على عملية الشهر العقاري وانتقال الملكية والحفاظ على حقوق العينية.

وقد خلص البحث إلى مجموعة من الاقتراحات يمكن تلخيصها فيما يلي:

- اعتبار مشروع الوثائق العقارية العامة (إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري) أحد المشاريع الكبرى المكلفة بتنفيذها الحكومة.
- رقمنة عملية المسح، حتى نتيح لجميع مستعمليها الحصول على المعطيات والبيانات الواردة فيها لتلبية حاجياتها، مع وضع إطار قانوني لاستعمالها.
- إعادة النظر في طبيعة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي أعطها المشرع الشخصية المعنوية، والعمل على دمج مصالحها مع مصالح الحفظ العقاري في إدارة واحدة.
- فتح عملية المسح العام للأراضي للمهندسين الخبراء العقاريين، بتأطير من مصالح مسح الأراضي، وذلك طبعاً بسن نصوص قانونية منظمة لهذه العملية وعدم الاكتفاء بالتشريع عن طريق التعليمات والمذكرات.
- تحويل وصاية وزارة المالية على مصالح مسح الأراضي إلى وزارة العدل.



قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

1: الكتب

- 1- أحمد عبد الوهاب بكير، معجم أمهات الأفعال، معانيها، أوجه استعمالها، الجزء الثالث، دار المغرب الإسلامي، بيروت، الطبعة الأولى، سنة 1997.
- 2- إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، سنة 2003.
- 3- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بدون سنة طبع.
- 4- خليل أحمد حسن قداة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1994.
- 5- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الخامسة، سنة 2006.
- 6- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف بالإسكندرية، سنة 1999.
- 7- عبد المجيد الحكيم، دراسة في قانون التسجيل العراقي مع المقارنة بقوانين البلاد العربية التي تتبع نظام السجل العقاري، الجزء الأول في السجل العقاري، دار الكتب، سنة 1973.
- 8- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2005.
- 9- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، العقار، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، سنة 2006.



- 10- عمر حمدي باشا- زروقي ليلي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2006.
- 11- فؤاد أفرام البستاني، منجد الطلاب، دار المشرق، بيروت، الطبعة 33، 1978.
- 12- مجيد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2007.
- 13- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1994.
- 14- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، سنة 2009.

2: المقالات

- 1- زروقي ليلي، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، سنة 2002.

3: الأطروحات والمذكرات:

1. حسن طوايبية، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية العلوم القانونية الإدارية، جامعة الجزائر، سنة 2002.
2. فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، البلدية، كلية الحقوق، سنة 2001.

4: النصوص التشريعية والتنظيمية

- 1- الأمر 20/62 المؤرخ في 24/08/1962 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، جريدة رسمية عدد 12، المؤرخ في 17/09/1962 .



- 2- الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 المتضمن مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية التي لا تتنافى مع السيادة الوطنية، جريدة رسمية عدد 02، المؤرخ في 1963/01/11.
- 3- الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 97، المؤرخ في 1971/11/30 .
- 4- الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92، المؤرخ في 1975/11/18 المعدل بالقانون 09/79 المؤرخ في 1979/12/31، جريدة رسمية عدد 53، المؤرخ في 1979/12/31.
- 5- القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 50، المؤرخ في 1987/12/13 .
- 6- المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 30، المؤرخ في 1979/04/13 المعدل بالمرسوم 400/84 المؤرخ في 1984/05/11، جريدة رسمية عدد 71، المؤرخ في 1984/12/30 وبالمرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 1992/04/07، جريدة رسمية عدد 26، المؤرخ في 1992/04/08 .
- 7- المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، المؤرخ في 1976/04/13 المعدل بالمرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13، جريدة رسمية عدد 38، المؤرخ في 1980/09/16، وبالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، جريدة رسمية عدد 34، المؤرخ في 1993/05/23.



- 8- المرسوم التنفيذي 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000 المتضمن قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، جريدة رسمية عدد 30، المؤرخ في 08/05/2000.
- 9- التعلية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيعات العقارية، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.
- 10- التعلية رقم 5474 المؤرخة في 1979 الصادرة عن مديرية شؤون الأملاك الوطنية والعقارية، وزارة المالية المحددة للنماذج التقنية لإعداد مسح الأراضي العام.
- 11- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المؤرخة في 17/07/1999 تطبيقا للتعلية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيعات العقارية.

2. باللغة الفرنسية:

- 1- A. Aloui , le régime foncier et le cadastre en Algérie, La publication de l'agence nationale du cadastre, 1993.
- 2- A. Rahmani, les biens publics en droit Algérien, les éditions internationales, 1996.