

جامعة ابن خلدون - تيارت -



كلية الحقوق والعلوم السياسية.

قسم الحقوق



مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

التخصص: قانون عقاري

بعنوان :

## اشكالات عملية المسح العقاري

### دراسة قانونية وتطبيقية

تحت إشراف الأستاذ:

- الدكتور معمر خالد

من إعداد الطالبتين:

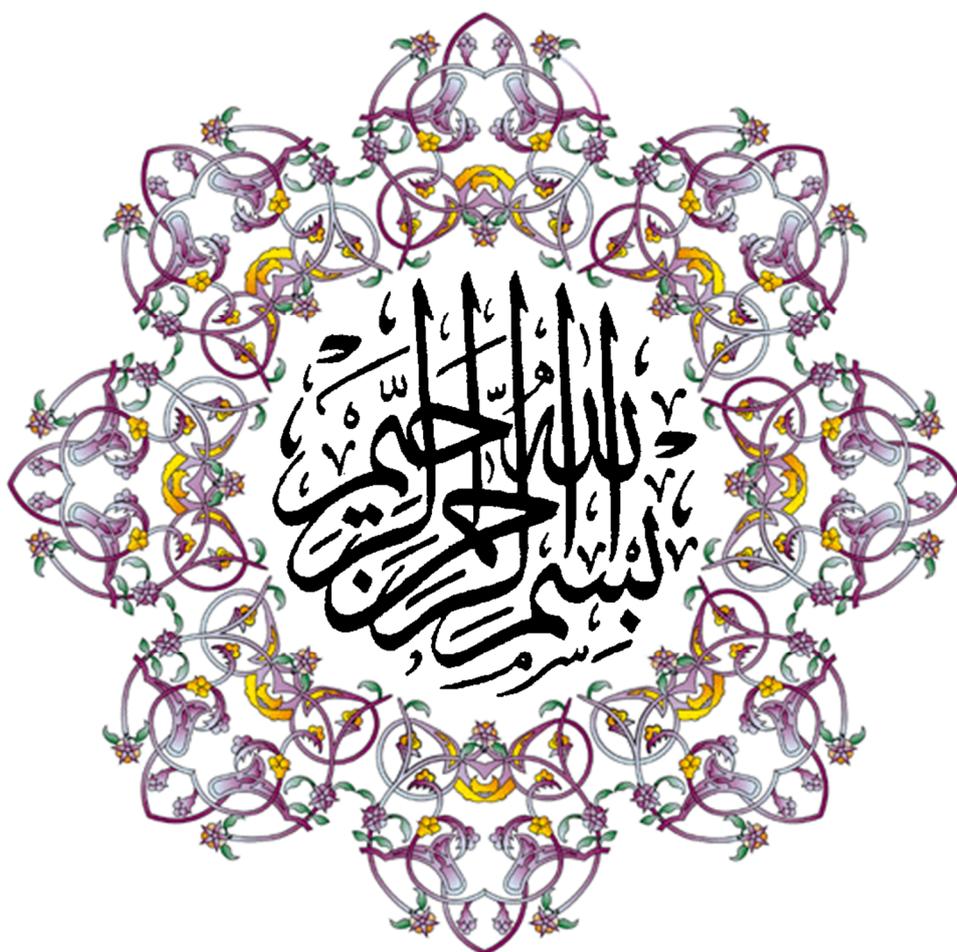
- بن قطيب كريمة

- ..بن عزوز فتيحة

لجنة المناقشة:

الأعضاء	الرتبة	الصفة
ويس فتحي	محاضر. "أ" أستاذ	رئيسا
معمر خالد	أستاذ التعليم العالي	مشرفا ومقررا
محمودي مليكة	محاضر. "أ" أستاذ	عضوا مناقشا
شامي أحمد	محاضر. "ب" أستاذة	عضوا مدعوا

السنة الجامعية: 2022 / 2023م



# شكر وتقدير

الحمد لله الذي وفقنا سبحانه وتعالى على إتمام هذا العمل .

ونتقدم بأسمى عبارات الشكر والعرفان إلى مشرفنا الأستاذ

"معمّر خالد" على كل ما قدمه لنا من نصائح وتوجيهات حفظه الله وأعانه .

كما لا ننسى فضل أساتذتنا أعضاء لجنة المناقشة ولهم منا جزيل

الشكر والامتنان لقبولهم مناقشة هذا العمل وتصويبه بخبرتهم الطويلة .

كما نشكر كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على إنجاز بحثنا

خاصة أساتذتنا في فترة الماجستير وفقهم الله ورعاهم.



# إهداء

إلى روح أعز الناس على قلبي "والدي ووالدتي" تغمدهما الله

برحمته الواسعة وأسكنهما فسيح جناته

إلى كل إخوتي وأخواتي أطال الله في أعمارهم

إلى كل من جمعني بهم محبة أو صداقة

إلى كل من علمني حرفا في مسار حياتي

إلى كل هؤلاء اهدي ثمرة جهدي

كريمة





## إهداء

إلى روح والدي الطاهرة اللهم تغمدها برحمتك الواسعة وأسكنه

فسيح جناتك

إلى صاحبة الفضل الكبير في نجاتي والدتي الكريمة أمدها الله

بالصحة والعافية .

إلى الذين تحملوا معي عناء وتعب وضغوطات إنجاز هذا العمل ،

زوجي الكريم إبراهيم وأبنائي هديل ، محمد يوسف ، أيوب أكرم.

وإلى إخوتي وأخواتي ، دون أن أنسى زميلاتي في العمل

على دعمهم

إلى الكل أهدي ثمرة جهدي .

فتيحة



# مقدمة

حق الملكية العقارية حق عيني عقاري أصلي تنفرع عنه الحقوق العينية العقارية الأصلية و التبعية ، فغريزة حب التملك راسخة لدى الإنسان في جميع جوانب الحياة، وفي العقار بصفة خاصة منذ القدم وبما أن ملكية العقار تعتبر مقياسا للثروة ومصدرها وذا سببا قويا لجلب الاستثمارات الداخلية والخارجية فتنظيمها كان ضرورة حتمية تفتضيها المصلحة العامة لبعث الأمن والاستقرار في المعاملات العقارية.

وقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية معقدة حيث كانت أغلب القوانين الفرنسية في مجال العقارات أو الملكية العقارية ، قوانين استحواذت وذهب لأراضي العوام واستغلال الأراضي الجزائرية وتمليكها للمعمرين لذلك اضطرت الدولة آنذاك للإبقاء على القوانين الفرنسية إلا ما تعارض مع السيادة الوطنية وذلك في جميع المجالات في ظل الفراغ التشريعي حيث أرغم التعريفات التقليدية التي حاولت حصر بعض أراضي البايلك وأراضي المخزن وأراضي الملك وأراضي العرش وغير ذلك هذا بالنسبة للملكية الريفية ولم تكن الملكية الحضرية أوفر حظا منها حيث لو يقع حصر وتحديد وتعريف كل الأملاك العقارية في الجزائر.

إن هذه الوضعية أوجبت اعتماد وسائل أكثر حداثة وأكثر استقرار وأمان للحفاظ على الملكية العامة والخاصة وذلك بتوفير العلانية في مختلف التصرفات والحقوق العقارية من أجل تأمين حقوق الأطراف والغير، والعلانية هي ما يعرف اليوم بالشهر العقاري وهو في أبسط تعريف لغوي له يعني إعلام الجمهور بالحالة القانونية للعقار، فالمصطلح الفرنسي المقابل للشهر هو Publicité وهي كلمة مشتقة من لفظ Public ومعناها الشعب أو الجمهور بما يعني أن الشهر هو إعلام الجمهور.1 فشهر المعاملات العقارية خير ضمان لاستقرار الملكية العقارية والائتمان العقاري معا.

ونظام الشهر العقاري الذي عرف على أنه هو ذلك العمل الفني الذي يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها إظهارا لوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها، وقد عرفت مختلف تشريعات العالم نظامين للشهر ، الشهر الشخصي الذي اعتمده الجزائر غداة الاستقلال لأنه كان مطبق في المنظومة القانونية الفرنسية والذي كان يعتمد على أسماء الأشخاص في التسجيل والشهر دون منح أي اعتبار للعقار المملوك.

وقد مددت الجزائر العمل بنظام الشهر الشخصي (Système de la publicité personnelle) الذي كان سائدا إلى غاية 25 مارس 1976 وهو تاريخ السريان الفعلي للأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري . 2 المتبني لنظام الشهر العيني (Système de la publicité réelle) ويسمى بنظام تسجيل الحقوق أو نظام السجل العيني ، غير أن هذا الانتقال أفرز الكثير من المنازعات التي أرهقت كاهل القضاء الجزائري.

ونظرا لفشل هذا النظام في ضبط الملكية وإستقرارها ظهر نظام آخر في أستراليا نظام "تورس" وهو ما يعرف بالشهر العيني الذي أثبت نجاعته في تحديد و إثبات الملكية العقارية لأنه يعتمد على تسجيل و شهر الأملاك وفقا للعقار ذاته بوصفه وصفا دقيقا من حيث الموقع ، المساحة، الحدود، طبيعة العقار وما على ذلك و يعد صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 الذي يعتبر قفزة نوعية في نظام الشهر في الجزائر حيث اعتمدت من خلاله البلاد نظام الشهر العيني مع الإبقاء على نظام الشهر الشخصي لحين الانتهاء من عملية المسح العام.

ويعتبر المسح العام أساس لتكوين السجل العقاري في نظام الشهر العيني ، فالآليات القانونية التي تحكم عملية مسح الأراضي العام تكون دائما مع الآليات القانونية لتأسيس السجل العقاري ولعل هذا ما أدى بالسلطة إلى إصدار قرار الدمج بين الآليتين مسح الأراضي والحفظ العقاري الذي قام بجل وكالة مسح الأراضي وجعلها تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، وذلك لتفانم المشاكل والصعوبات والعوائق التي لمترضت عملية المسح العام سواء القانونية أو الميدانية وحتى عملية تيمين الوثائق المسحية بعد عملية المسح العام، مما أدى إلى التأخر في تسوية الملفات العالقة و إعداد الدفاتر العقارية لها وبالتالي عدم القدرة على ضبط الملكية العقارية.

### أهمية البحث:

إن غموض وتعقيدات الحياة العملية تفرض علينا التطرق لدراسة عملية المسح العقاري العام وتبسيط الضوء على أهم المشاكل والعوائق القانونية و التطبيقية لهذه العملية.

### عنوان البحث:

ارتأينا أن يكون عنوان البحث "إشكالات المسح دراسة نظرية و تطبيقية" لتوضيح تنفيذ الأحكام المتعلقة بالمسح وضرورة التطرق إلى المراحل المتبعة للوصول إلى التقييم النهائي بغية تبسيط الضوء على كيفية تأسيس السجل العقاري من بداية عملية المسح إلى غاية تسليم الوثائق المسحية و الوقوف على الإشكالات و العقبات الناشئة عن عملية المسح العقاري.

من خلال ما سبق نطرح الإشكالية التالية :

- ماهي العوائق والإشكالات القانونية والتطبيقية لعملية مسح الأراضي العام؟
- هل الجانب التقني والمادي والبشري في عملية المسح العام للأراضي مؤهل لإتمام المهام الموكلة إليهم في حدود ما خوله القانون؟

### منهجية البحث:

لقد إعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي الوصفي لإجراءات المسح و آلياته زيادة إلى الجانب العملي حتى لا تكون دراستنا دراسة نظرية .

لمعالجة هذا الإشكال قمنا بتقسيم البحث إلى فصلين :

الفصل الأول نتطرق فيه للضوابط الموضوعية لعملية المسح العام، أما الفصل الثاني فقد خصصناه لعرض مختلف

الإشكالات القانونية والتطبيقية لهذه العملية وتم أخذ ولاية تيارت كنموذج.

# الفصل الأول

الضوابط الموضوعية للمسح العقاري العام

عندما نقول الضوابط الموضوعية للمسح العقاري العام يجب التطرق لعملية الإشهار العقاري التي كانت سببا للقيام بعملية المسح العام وتفعيلها ، ويقصد بالشهر العقاري تلك العملية الفنية التي تهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، وقد عرفت الشعوب في شتى مجالات الحياة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية ظهور نظامين للشهر العقاري نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على المالك أساسا في عملية الشهر، وانظام الثاني هو نظام الشهر العيني الذي يعتمد على بيانات العقار أساسا في عملية الشهر العقاري.<sup>1</sup>

وقد اعتمد المشرع الجزائري نظام الشهر العيني كآلية لحماية الملكية العقارية وإستقرار المراكز القانونية ولا يتأتى ذلك إلا بإعداد المسح العقاري العام الذي يحدد نطاق الملكية العقارية وطبيعتها ويرسم حدودها وموقعها إلى غير ذلك، وهذه العملية تبنتها الجزائر صراحة بإصدار الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/1 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و كذا المرسومين رقم 62/76 و63/76 المتعلقين بعملية المسح العام وإعداد السجل العقاري.<sup>2</sup>

لذلك قسمنا هذا الفصل لمبحثين : الأول سنتطرق فيه لمفهوم عملية المسح العقاري ومختلف التعاريف الواردة بشأنه وأساسه القانوني والمبحث الثاني لمراحل عملية المسح.

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني . نظام الشهر العقاري في الجزائر . دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع . الجزائر . طبعة 05 ص

<sup>2</sup> - ويس فتحي - الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة - دار هومة للطباعة الجزائر - ص 222.

## المبحث الأول: مفهوم عملية المسح العقاري العام

إن مسح الأراضي مؤسسة يرتبط أصلها بالتنظيمات الكبرى التي عرفتها المجتمعات البشرية، حيث تم العثور على نقوش في عهد الفرعنة تشير إلى أن الضريبة العقارية كانت تفرض في مصر حسب تناسبها مع إتساع الملكية ومردودها الصافي، وكان هناك كشف وصفي تقسيمي هو الذي يمثل مسح الأراضي يسمح بإثبات حق الملكية على إثر الفيضانات الدورية لنهر النيل.

في الجزائر، حين استقرت روما في إفريقيا الشمالية شرعت هذه القوة في عملية واسعة لقياس الأراضي، تولد عنها رسم حصص مربعة الشكل قوام كل منها 50 هكتار (تسمى سانتوري) إن هذا التقسيم وهذه التجزئة أنشأ مسح الأراضي والتي مازالت آثارها موجودة لحد الآن، لذلك سنتطرق في هذا المبحث إلى مختلف التعريفات التي وردت حول عملية المسح العقاري كمطلب أول وإلى أهمية عملية المسح كمطلب ثاني.

## المطلب الأول: تعريف المسح و آثاره

عملية تسجيل العقارات في نظام الشهر العيني لا تتم إلا إذا سبقته عملية المسح العام، التي تعبر عن الحالة الواقعية للعقار، ولإحاطة بمفهوم هذه العملية لابد من الوقوف على تعريف دقيق يضبط الدلالة اللغوية للمصطلح ذاته والدلالة الفقهية والقانونية التي عاجلت هذا الموضوع وتحيدي أساسه القانوني.

## الفرع الأول: تعريف المسح

**1- لغويا :** ورد مصطلح المسح في كلام العرب منذ القدم للدلالة على عدة معاني، إذ يقال مسحت يدي بالماء أي غسلته ويقصد به أيضا المرور على الشيء دون ترك قيد أمثلة، وورد في السنة أن النبي عليه أفضل الصلاة والسلام كان يتوضأ ويمسح .

كما ورد في القرآن الكريم قوله تعالى: ﴿كُلُّمٌ وَ أَرَجُ لِكُلْمٍ إِلَى الْكَعْبِ بِ يَنْ﴾ والمراد هنا هو المسح

بالماء والمرور على الشيء.<sup>1</sup>

ويقال مسح المساح الأرض أي ذرعها وقاسها. كما يدل مصطلح المسح على علم المساحة والبحث عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح، كما يقصد بالمشح تقدير العقارات وقسمتها ويقال كلمة المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة CADASTRE التي ورد أصلها في لفظ الكلمة اللاتينية (اليونانية) CATASTICO أي القائمة، وهي كلمة تعني في روما القديمة سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - الآية 06 من سورة المائدة.

<sup>2</sup> - خليفة الذهبي، إشكالات المسح و آثارها على استقرار الملكية العقارية، أطروحة دكتوراه جامعة محمد بوضياف المسيلة قسم الحقوق، ص 18 19.

**2- فقهيًا:** عرفه الدكتور . عمار بوضياف . على أنه تلك العملية الفنية التي تتولاها السلطات الإدارية بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق .

كما خلصت الأستاذة "ريم مراحي" إلى تعريف المسح العقاري على أنه تلك العملية الفنية والإدارية والقانونية فهي فنية كونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون وخبراء وتعتمد على القياس، وإدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية وتعتمد على وثائق إدارية، وقانونية لاعتمادها على أساس قانوني (الأمر 74/75).<sup>1</sup>

وعرفه الأستاذ جمال بوشنافة على أن "عملية المسح هي عملية تقنية محضنة عن طريق الصور والخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية قصد إنجاز مخطط منظم، فهي حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقدرة للعقار بالسجل العيني".  
في حين عرفته الأستاذة قرنان فضيلة كما يلي "المسح عملية تقنية وقانونية، تؤدي إلى تحديد الملكيات وإعداد الوثائق المسحية التي تبين قوام العقارات وتشكيلتها الطبيعية والمادية، فضلا عن تحديد حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المثقلة للعقار بواسطة الهيئات الإدارية المختصة".<sup>2</sup>

### 3- التعريف الاصطلاحي

المسح نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك وملاكها الحقيقيين والظاهرين، كما يعرف أنه هو حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن أن تدون بالصفحة المقررة بالسجل العيني.

### 4- التعريف القانوني:

لم يعطي المشرع الجزائري تعريفا واضحا لعملية المسح العقاري وإكتفى فقط بتوضيح الهدف والغاية من وراء استحداثه ، حيث نص على عملية المسح ضمن الأمر 74/75 في المادة الثانية منه بالقول "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات.  
ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري" وفي المادة الرابعة نص على "تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي".

فالمسح العام للأراضي يستمد وجوده القانوني من الأمر 71/73 المؤرخ في 08/11/1973 المتضمن الثورة الزراعية، لاسيما المادة 25 منه التي تنص على "عند انتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر

<sup>1</sup> - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية في التشريع الجزائري ، منشورات بغداددي، الجزائر ص.9- 3.

<sup>2</sup> - قرنان فضيلة ، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، رسالة الأراضي، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق جامعة البلدة 2019/2018 ، ص.22.

في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية ويوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد"

ولقد خص المشرع الجزائري المنظومة العقارية بتشريع متميز، حيث تبع صدور هذا التشريع بسلسلة من التنظيمات بغرض تطهير الملكية العقارية.

### الفرع الثاني: أهمية المسح العقاري وآثاره

إن لعملية المسح دور مهم وفعال لتثبيت الملكية العقارية خاصة مع تبني الجزائر لنظام الشهر العيني كما أسلفنا الذكر، و له آثار متعددة في إستقرار المعاملات العقارية، و قبل التطرق لهذه الآثار سنتطرق لأهمية هذه العملية.

أ - أهمية المسح العقاري: إن التفتح على اقتصاد السوق، تحرير المعاملات العقارية، سياسة الاستثمار كلها أسباب كثيرة تظهر أهمية تنظيم عملية مسح الأراضي متين وحديث، كما تظهر أهمية عملية المسح أو التحديد من حيث انه وسيلة ضرورية لضبط المعطيات المتعلقة بهوية العقارات، مما يضيف على المعاملات العقارية صفة الثقة والائتمان التي ينشدها كل من يقبل على التعامل في العقارات، من هنا تظهر عدة مميزات لهذه العملية على النحو الآتي:

المسح هو عملية وصفية للعقارات لأنه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وتعيين الحدود وطبيعة الاراضي إن اقتضى الأمر، إذ يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية، أما في العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل وتخصيص البنايات المشيدة فوق الارض ووصفها حسب كل طابق.

المسح هو إظهار النظام القانوني للعقارات وذلك بتحديد العلاقة التي تربط العقار بشخص معين الذي قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، فالمسح يتولى تحديد الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وطبيعة الاستغلال وذلك كله استنادا إلى الوثائق والعقود المقدمة.

تسهيل عمية المسح في تحديد الوعاء الضريبي لكل عقار وذلك بحسب طبيعته ومساحته وتعتبر هذه الميزة هدف أصلي وإساسي للمسح، كما يوفر المسح معلومات في غاية الأهمية تخص كل العقارات مهما كانت طبيعتها القانونية ومهما كان مالكةا، فبفضل المسح يمكن معرفة الهوية الحقيقية للمالك وكذا المنتفع به، أما في مجال الحقوق القانونية فإن المسح يلعب دورين أساسيين، فهو من جهة يكشف عن هذه الحقوق ومن جهة أخرى يكون سببا في إقرارها.<sup>1</sup>

### ب. آثار عملية المسح العقارية

كما أسلفنا سابقا ان الهدف الرئيسي لعملية المسح هو ضبط الملكية العقارية وتحديد الرسوم الضريبية على العقارات للمساهمة في رفع الاقتصاد الوطني ولا يكون ذلك إلا بعد الانتهاء من عملية المسح وتسجيل وجرد كل العقارات على اختلاف ملاكها، حيث ينتج عن ذلك سند ملكية يعرف بالدفتري العقاري الذي يسلم للمالك أو المالكين

<sup>1</sup> - بن عامر محمد، النظام القانوني للمسح والحفظ العقاري دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق سنة 2013 - 2014 ص 08.

حسب الحالة ، سواء كانوا اشخاصا طبيعيين او اشخاص معنويين، وقد نصت على ذلك المادة 18 من الأمر 74/75 بقولها " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ." حيث استعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة بموجب المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/02 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، إذ نصت على أنه بعد الانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي ووضع مختلف الوثائق كما هي منصوص عليها في المادة 25 من الأمر 73/71 " يسلم للمالكين دفترا عقاريا يكون بديلا عن شهادات الملكية .<sup>1</sup>

فالدفتر العقاري عبارة عن سند قاطع الحجية يحل محل عقود الملكية مباشرة بعد الانتهاء من عمليات المسح العام لإقليم بلدية ما، يعده المحافظ العقاري كما سنفصل لاحقا ضمن مرحلة إيداع الوثائق المسحوية بالمحافظة العقارية وترقيم العقارات.

وبعد تسليم الدفتر العقاري للمالك فإن أي إجراء أو تصرف أو حكم قضائي أو أي معاملة لا يمكن شهرها إلا إذا كانت الوثائق المودعة للشهر مصحوبة بالدفتر العقاري وذلك من أجل تمكين المحافظ العقاري من التحقق من بيانات العقار ومن شرط الشهر المسبق من جهة وحتى يتم ضبط بيانات الدفتر العقاري وفق التصرف أو الحكم المطلوب شهره من جهة ثانية.

إن إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق العينية من أجل ضبط الملكية العقارية وتسهيل تداولها ويعتد الائتمان وهذا لن يتأتى إلا عن طريق لمس ثمار هذه العملية ، ولعل أهم ثمارها هو الدفتر العقاري الذي يعتبر القلب النابض للملكية العقارية كونه يستمد روحه أساسا من وثائق المسح حيث لا يتصور قيام نظام كامل للسجل العيني بغير قوة ثبوت مطلقة.<sup>2</sup>

وهكذا قطع المشرع الجزائري بشكل واضح وصريح بشأن القيمة القانونية للدفتر العقاري كونه الأداة الوحيدة مستقبلا لإثبات الملكية العقارية واستغنى عن العقود الأخرى التي أدت إليه، رسمية أو عرفية ، إدارية أو قضائية<sup>3</sup> إلا أنه سمح بالمقابل بالظعن فيه أمام القضاء استنادا لنص المادة 16 و 85 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم مما يجعل حجتيه نسبية وعلى هذا الأساس هناك من طالب بضرورة تعديل المادة 16 السالفة الذكر أو إلغائها بهدف إعطاء القوة

<sup>1</sup> - بن عامر محمد، النظام القانوني للمسح والحفظ العقاري دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق سنة 2013 -2014 ص 22.

<sup>2</sup> - د. إبراهيم أبو النجا ، السجل العيني في التشريع المصري ، بدون دار الطبع ، سنة 1978 ص 43، 44.

<sup>3</sup> - بوزيتون عبد الغاني . المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص فرع عقاري . جامعة الاخوة منتوري قسنطينة سنة 2010/2009 .

الثبوتية للبيانات المدونة في السجل العقاري ، وهناك طرف آخر طالب بإبقاء هذه المادة لإبقاء إمكانية إستعادة الحقوق المطعون فيها أمام القضاء وفرصة لتقويم الأخطاء الإدارية المحتملة الوقوع أثناء عملية المسح العقاري إلى غاية منح الدفتر العقاري.<sup>1</sup>

المطلب لثاني: أنواع عملية المسح وأساسه القانوني

الفرع الأول : أنواع المسح

بالرجوع إلى التشريع الجزائري فقد قسم السح إلى نوعان مسح عام والمنصوص عليه ضمن الأمر 74/75 ومسح غابي منصوص عليه ضمن المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 2000/05/24 ، لذلك سوف نتطرق إلى النوعين .

أولا : المسح العام

نص الأمر 74/75 والمرسومين 62/76 و 63/76 المتعلقين بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على نوعين من المسح ، مسح ريفي خاص بالأراضي الفلاحية والأراضي خارج نطاق العمران ( الصالحة للزراعة وغير الصالحة للزراعة) والمسح الحضري في المناطق العمرانية لاعتبارات المساحة والكثافة السكانية ( فإذا كانت الكثافة السكانية للبلدية المراد مسحها عدد سكانها يفوق 2000 نسمة فهي تنتمي للمسح الحضري وتدخل ضمن مخططات التهيئة والتعمير ، حيث يتم تقسيم الإقليم إلى منطقة حضرية من طرف مديرية البناء والتعمير داخل الولاية وفقا لأدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي جاء به قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالإضاقاة لمخطط شغل الأراضي الذي جاء به نفس القانون الذي ينظم إستخدام الأراضي، ويكون حساب الوحدات فيها بالمتر المربع أما إذا كانت الكثافة السكانية للبلدية المراد مسحها تقل عدد سكانها عن 2000 نسمة يكون المسح فيها ضمن مخططات ذات مساحة أكبر وتحسب بالمكتارات وتدخل ضمن المسح الريفي وتطبق عليها قوانين التوجيه العقاري والتنظيمات الخاصة بتسيير الأراضي الفلاحية.

وفقا لنص المادة 20 من المرسوم 63/76 فالعقارات التي لا ينطبق عليها وصف العقار الحضري تعد عقارا ريفيا

وتكمن وظيفة المسح في هذه المناطق على تحديد :

. المحتوى المادي وطبيعة الأرض ، نوع المزروعات الفلاحية .

. المالكون الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذا طريقة الإستغلال".<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - نعيمة حاجي المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر . دار الهدى عين مليلة الجزائر 2006 ص 123 .

<sup>2</sup> شملي أحمد . المسح العقاري في التشريع الجزائري . مذكرة ليل شهادة الماستر قانون خاص معمق . جامعة أحمد بوقرة بومرداس . السنة الجامعية 2020/2019

وأضافت التعليم رقم 01 المؤرخة في 23/05/2009 المسح الصحراوي كنوع ثالث يخص المناطق الصحراوية خارج المناطق العمرانية والريفية ويقصد بها المساحات الصحراوية الجرداء الخالية من أي نوع من أنواع الاستغلال البشري والداخلية ضمن الأملاك الوطنية حسب نص المادة 54 من قانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم .

### ثانيا: المسح الغابي

حسب المرسوم التنفيذي 115/2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية في مادته الثالثة أن الأرض الغابية هي كل أرض تغطيها أشجار على مساحة 10 هكتارات متصلة بمعدل 100 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة والشبه قاحلة، و300 شجرة في الهكتار الواحد بالمناطق الرطبة والشبه رطبة.

وقد نص عليها قانون 30/90 السالف الذكر أنها مصنفة ضمن الأملاك العمومية الطبيعية لذلك كان دور المسح على هذه الأملاك هو تحديدها والتعرف عليها وحمايتها.

والملاحظ هنا أن المسح الغابي لا يختلف عن المسح العام للأراضي من الناحية الجوهرية بل ونظرا للخبرة المحدودة لأعوام الغابات ونقص الوسائل، فإنهم غالبا ما يلجؤون على إدارة مسح الأراضي لتحديد الأملاك الغابية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : الأساس القانوني للمسح العقاري ونظامه المؤسسي

بعد التطرق لمفهوم عملية المسح وموضوعاته، يجب التطرق للأساس القانوني الذي تستمد منه هذه العملية إطارها القانوني وتنظيمها ومختلف مراحلها.

### الأساس القانوني للمسح قبل صدور الامر 74/75

اول نص قانوني خاص بعملية المسح في الجزائر أصدرته السلطة الفرنسية هو القرار المؤرخ في 12/01/1962 المتضمن إنشاء هيئة مكلفة بالسهر على عملية المسح العام للأراضي سميت "مديرية التنظيم العقاري والمسح" . وبعد الإستقلال نجد اول قانون يتعلق بالمسح هو الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن أو المتعلق بالثورة الزراعية اشر إلى النهج الذي ستتبعه الدولة ونص في مادته 24 على ضرورة تأسيس خزانة للبطاقات العقارية في نطاق كل بلدية تتضمن إحصاء المزارع والشروع في ضبط الوثائق المساحية لكل بلدية مع وضع سجل مساحي عام للبلاد وفقا لشروط وكيفيات تحدد لاحقا .

<sup>1</sup> داوي بلقاسم ، موساي عبد القادر . المسح العام وتكوين السجل العقاري مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية . قسم الحقوق جامعة أدرار سنة 2013/2014 .

بالإضافة إلى نصه التطبيقي وهو المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، حيث نص في مادته 32 على أنه "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام للأراضي المنصوص عليه في الأمر 73/71.

ومن خلال هذه النصوص يتبين لنا بواد نظام الشهر العيني الذي تبنته الدولة الجزائرية لاحق.

### - الأساس القانوني للمسح بعد صدور الأمر رقم 74/75 ونظامه المؤسساتي

بعد هذه النصوص قام المشرع الجزائري بإصدار الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، حيث يمثل هذا الأمر اللبنة الأساسية والموقف الصريح لتبني نظام الشهر العيني والتخلي تدريجيا عن نظام الشهر الشخصي الذي كان سائدا إبان الاستعمار الفرنسي والسنوات الأولى للاستقلال وبعدها صدر المرسوم اللذان يوضحان طيفية تطبيق هذا الأمر بتاريخ 25/03/1976 الأول 62/76 المتعلق بإعداد المسح العام المعدل والمتمم بالمرسوم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984 والمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 .

حيث تكفلت بهذه العملية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من خلال المرسوم 62/76 وكذا المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي حيث جاء فيه " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع غداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار و. و.م. أو تدعى في صلب النص "الوكالة " ( المادة 01 من المرسوم 234/89 ) حيث نص هذا المرسوم أيضا على التنظيم الداخلي والخارجي لهذه الوكالة.

وظلت الوكالة بهذا التنظيم لحين صدور المرسوم التنفيذي 251/21 المؤرخ في 06/06/2021 ، القاضي بجل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 ، ونتج عن حل الوكالة تحويل مجموع أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدمياتها إلى وزارة المالية ، وأصبحت تابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية في تنظيم إداري جديد ، حيث تم دمج مديرية مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري كإدارة واحدة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07/04/2022 جريدة رسمية رقم 34 الصادرة في 19/05/2022 واصبحت تسمى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.<sup>1</sup>

حيث تكلف في حدود الاختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية على الخصوص بما يأتي:

- تنفيذ البرامج وتطبيق التعليمات والقرارات الصادرة عن الإدارة المركزية في مجال مسح الأراضي والحفظ العقاري.

- تنشيط عمل المديرية الولائية وتوجيهه وتنسيقه وتقييمه ومتابعته .

<sup>1</sup> - منتدى الحفظ والمسح العقاري 2022/06/08 .

كما أصبحت تتكون من أربع مكاتب:

**مكتب عمليات مسح الأراضي العام حيث يكلف بالمهام الآتية:**

- متابعة تنفيذ برامج مسح الأراضي العام، استغلال المخططات المسحية القديمة بالتنسيق مع المصالح التابعة للاختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية ، وضمان صيانتها وحفظها.

- متابعة عمليات تحين معلومات مسح الأراضي وتنسيقها مع المحافظات العقارية .

**- مكتب عمليات الشهر العقاري :**

يكلف ب: . متابعة عمليات التزقيم والشهر العقاري على مستوى مصالح الحفظ العقاري .

- متابعة إحترام الآجال القانونية المحددة لعمليات إعداد وتسليم مختلف الوثائق على مستوى مصالح الحفظ العقاري.

- تأطير ومتابعة العمليات المتعلقة بتحصيل الرسوم والأتاوى المرتبطة بخدمات مصالح الحفظ العقاري ومراقبتها .

**مكتب عرائض ومنازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري:**

يكلف بمتابعة العرائض المرتبطة بمسح الأراضي والحفظ العقاري وتنسيق ومراقبة التكفل بها.

- متابعة المنازعات المتعلقة بمسح الاراضي والحفظ العقاري وضمان التكفل بملفاتهما طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية .

**مكتب البطاقية العقارية وأرشفة مسح الأراضي والحفظ العقاري :**

يكلف بتأطير ومتابعة عمليات إستلام واستغلال مختلف الوثائق والعقود والبطاقات العقارية في البطاقية العقارية لمصالح الحفظ العقاري وترتيبها وحفظها .

- ضمان إستغلال مختلف المخططات المسحية وأرشفة مسح الأراضي والحفظ العقاري وحمايته وحفظه.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06 رمضان 1443 الموافق ل 2022/04/07 الذي يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل المديرية الجهوية للأموال الوطنية ( جريدة رسمية رقم 34 مؤرخة في 2022/05/19 ).

المبحث الثاني : مراحل عملية المسح وإيداع الوثائق المسحية بالمحافظة العقارية المختصة.

تنطلق عملية المسح العام في كل بلدية بموجب قرار ولائي يصدره والي الولاية المختص إقليميا وينشر في الجريدة الرسمية وفي مجموع القرارات الإدارية الولائية ويكون محل إشهار واسع في الجرائد اليومية يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ويجب إعلام المواطنين لمدة 15 يوم على الأقل بإطلاق هذه العملية ميدانيا عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة<sup>1</sup>، بعد صدور قرار إفتتاح عملية المسح يأتي دور إنشاء لجنة المسح.

### المطلب الأول: مراحل عملية المسح و تنفيذها

نصت المادة 07 من المرسوم 62/76 على: " تنشأ لجنة مسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد إفتتاح العمليات المسحية"، حيث يتأسس هذه اللجنة قاضي يعينه رئيس المجلس القضائي للولاية بناء على طلب مدير مسح الأراضي للولاية، وتتكون هذه اللجنة من أعضاء دائمين وأعضاء غير دائمين<sup>2</sup>، حيث يتمثل الأعضاء الدائمين في القاضي الذي يعين من بين القضاة الذين لديهم خبرة واسعة خاصة في مجال المنازعات العقارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله له دور كبير بصفته نائب رئيس لجنة المسح حيث يحافظ على الأملاك البلدية كما يحمي حقوق المجتمع المدني بصفته منتخب من طرف الشعب<sup>3</sup>.

- ممثل لإدارة أملاك الدولة للولاية للحفاظ على أملاك الدولة العامة والخاصة.

- ممثل مصلحة التعمير للحفاظ على التجهيزات العامة وإعطاء الإتفاقات اللازمة للهيكل العمومية

- المحافظ العقاري المختص إقليميا لأن له دور كبير بعد إنتهاء عملية المسح كونه مسؤول عن التقييم وتأسيس السجل العقاري وكل أعمال المسح تنتهي عنده حيث له صلاحية تصحيح الحدود قبل أن تصبح نهائية.

- ممثل وزارة الدفاع الوطني للحفاظ على الأملاك العسكرية والمناطق الأمنية الخاصة بها.

. مهندس خبير عقاري لإعطاء الرأي التقني في المنازعات المطروحة الخاصة بتعيين الحدود.

- الموثق يعين من طرف الغرفة الجهوية للموثقين لإبداء رأيه باعتباره خبير قانوني في الوثائق الخاصة بالعقارات.

- ممثل مصالح الضرائب المباشرة.

- مدير مسح الأراضي أو نائبه وهو عنصر أساسي باعتباره القائم بعملية ويعد كاتباً للجنة.

أما الأعضاء الغير دائمين فهم ثلاثة أعضاء كما يلي :

<sup>1</sup> - المادة 02 و 03 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

<sup>2</sup> - نعيمة حاجي المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ص 58.

<sup>3</sup> - داوي بلقاسم وموساوي عبد القادر مرجع سابق ص 40، 41.

- ممثل مديرية الثقافة في الولاية حضوره مطلوب في المناطق المحمية كالحضائر الثقافية والمحميات الطبيعية والأثرية.
  - ممثل المصالح الفلاحية ضمن المسح الريفي .
  - ممثل مصالح الري حضوره لحماية الموارد المائية كقنوات نقل المياه ، السدود وغيرها.
- وتتخذ هذه اللجنة قراراتها بأغلبية الأصوات ويرجح صوت الرئيس في حالة تساوي الأصوات حسب نص المادة 08 من المرسوم 62/76 حيث تجتمع بناءً على دعوة رئيسها ويجرى محضر عن المداولات ويشترط حضور ثلثي الأعضاء لاستكمال النصاب القانوني.

عند الانتهاء من تعيين أعضاء اللجنة ويصدر القرار المشار إليه أعلاه حول انطلاق عملية المسح تبدأ العملية بالمرحلة الأولى لها وهي المرحلة التحضيرية ثم تليها المرحلة الميدانية ثم مرحلة إعداد الوثائق المسحية وإيداع الوثائق بمقر البلدية المختصة ثم لدى المحافظة العقارية .<sup>1</sup>

### الفرع الأول : المرحلة التحضيرية

تتم ضمن هذه المرحلة عدة إجراءات وهي :

#### 1 . جمع الوثائق:

يقوم أعوان المسح بعملية جمع الوثائق والبيانات المتمثلة في هوية مالك العقار أو الحائز وأصحاب الحقوق العينية العقارية الأخرى كحق الانتفاع، الإرتفاق ..) ساء كان تابع للدولة أو للخواص ، بالإضافة إلى وثائق تحديد إقليم البلدية والمخططات القديمة المتعلقة بأملاك البلدية وأملاك الدولة.

- تتمثل الوثائق المحددة لإقليم البلدية موضوع المسح في تلك التي تم إعدادها حسب قانون 09/84 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد و كذا مخططات الوحدة العقارية<sup>2</sup>.

- المخططات والوثائق القديمة المتعلقة بأملاك البلدية والدولة تتمثل في المخططات المسحية، مخططات المستثمرات الفلاحية القديمة التي كانت خاضعة للتسيير الذاتي، السجل الجبائي على مستوى مصلحة الضرائب ، مخططات التحقيق الكلي أو الجزئي المصادق أو غير المصادق عليه، وثائق أو قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة ، مخططات مبينة لحدود الغابات في إقليم البلدية.. إلى آخره من الوثائق والمخططات التي تكون ضرورية عند بداية عملية المسح، بالإضافة للسندات المشهورة التي تتطلب البحث عنها لدى المحافظة العقارية المختصة خاصة ما تعلق بالتجزئات والمقررات .

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 134/92 مؤرخ في 1992/04/07 يعدل ويتمم المرسوم رقم 62/76 مؤرخ في 1976/3/25 معدل ومتمم ، متعلق بمسح الأراضي العام ج.ر عدد 26 صادرة في 1992/4/8.

<sup>2</sup> - التعليم رقم 16 الصادر بتاريخ 1998/05/24 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بعمليات سير مسح الأراضي والتقييم العقاري

هذه المرحلة لها أهمية كبيرة لتحديد هوية الملاك وتسهيل على لجنة المسح استدعائهم في عملية التحقيق العقاري ومعرفة حدود الأراضي محل التحقيق، وتسهيل أيضا تعيين حدود الأملاك التابعة للبلدية وللدولة.<sup>1</sup>

02- التصوير الجوي:

التصوير الجوي هو أحد التقنيات في مجال علم الخرائط، يقوم به المعهد الوطني للخرائط حيث يقوم هذا المعهد بتسليم لوكالة مسح الأراضي (سابقا) نوعين من الوثائق وهي:<sup>2</sup>

أ. الصورة الجوية المعالجة ( ORTHO): تعد بسلم معين وهي عبارة عن صورة جوية تصحح بإستعمال تقنيات خاصة لتصبح صورة ذات رؤية أوضح من الصورة الملتقطة وهي تستعمل في المناطق الريفية فقط.

ب. المخطط البياني : يستعمل في المناطق الحضرية وهو وثيقة بيانية تشبه المخطط الطبوغرافي من حيث الدقة لأنها تتضمن جميع العناصر البيانية كالطرق والوديان.

### 03- تجزئة إقليم البلدية لأقسام وحصر المناطق التي يمكن أن تثير صعوبات لتقدم الأشغال:

لتسهيل عملية المسح العام يتم تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام وفقا لمعايير تقنية وبدورها الأقسام تجزأ إلى مجموعات ملكية، حيث يتشكل محيط القسم من حدود ثابتة كالطرق المعابر ، مجاري المياه الراكدة ، القنوات والجدران .. إلخ.

وترقم هذه الأقسام بالنسبة لكل بلدية انطلاقا من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة ، ويعطى رقم 01 للقسم الواقع في شمال غرب البلدية على أن يستمر الترقيم أفقيا في اتجاه الشرق وإلى غاية حدود البلدية ، ثم نحو الغرب في شكل تعرجي، كما يجب إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين، أما المناطق التي توجد بها صعوبات تقنية مثل المناطق التي يصعب الوصول إليها أو التي تتميز بتضاريس خاصة ووعرة أو كثافة الغطاء النباتي بها مما يتعذر استعمال أجهزة التحديد بها، لذلك تقوم فرقة المسح بحصرها وتحديدتها وفي الغالب تؤخر لحين الانتهاء من عملية المسح لإستغراقها وقت أطول حيث تستبعد مؤقتا من عملية المسح بموافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي.

### الفرع الثاني : المرحلة الميدانية وإعداد وثائق المسح

تقوم فرق المسح بالخروج إلى الميدان لإجراء التحقيقات اللازمة لمجموعات الملكية المكونة للقسم في البلدية المعنية، حيث تقوم بالتحقيق الميداني فرق ميدانية مكونة من خمس عناصر على الأقل عونان مكلفان بتحديد الملكية ، محققان أحدهما من المحافظة العقارية المختصة إقليميا يعين من طرف مدير الحفظ العقاري للولاية ، والثاني ممثل أملاك

<sup>1</sup> - بوخاري صورية، قادري سليما، المسح العام للأراضي في الجزائر، ملكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري . جامعة مولود معمري سنة 2016/2017 ، ص38/37 .

<sup>2</sup> - ريم مراحي دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري . منشورات بغداددي الجزائر سنة 2009 ص42.

الدولة ، والعضو الخامس يكون ممثل عن البلدية المعنية بالمسح ، ويتأسس هذه الفرقة عون مسح الأراضي ، حيث تكلف الفرق الميدانية بالمهام الآتية:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لها، والتي تثبت حق الملكية وكذا السندات التي تثبت حق الملكية وكذا السندات التي تثبت هوية الأطراف .. جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المتواجدين بعين المكان.

- مراقبة السندات المقدمة مع الوثائق المجموعة في المرحلة التحضيرية

- إبراز الحقوق الممكنة للدولة وتأمين أفعال الحيازة ، كما تقوم الفرق الميدانية من تحديد الأملاك وأصحابها في عين المكان بناء على الإستدعاءات التي أرسلت لهم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بواسطة إشعارات شخصية من نوع T3 وفي حالة استدعاء المعنيين وإخطارهم لثلاث مرات متتالية مرحلية على إمتداد 15 يوم مع استمرار تغييرهم تثبت الحدود وفق الواقع وتسجل العقارات بإسم المجهول (العقارات الغير مطالب بها حسب قانون 18/18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019) في السجل المسحي ، تعتبر عملية الاستطلاع على العقار وتثبيت الحدود والتكفل بالنزاعات التي قد تثور بشأنها من أصعب المراحل لحدوث مشاكل بين الملاك ويتوجب على أعوان المسح الالتزام بالحياد والموضوعية لمعالجة هذه النزاعات وفي حالة عدم الفاق بين الأطراف يفتح الباب لتسجيل الاعتراضات للبت فيها من طرف لجنة المسح وفي الغالب تتجه هذه النزاعات للقضاء ، أما عن الأملاك العمومية فتتم تحت مراقبة ممثل إدارة أملاك الدولة بعد الإستعانة بمخططات المرحلة السابقة ، وإذا تعلق الأمر بتحديد الأملاك الوطنية العمومية يتم بإعداد محضر بذلك بحضور الملاك المجاورين حسب أحكام المرسوم التنفيذي (427/12) المؤرخ في 2012/12/16<sup>1</sup> المتضمن شروط وكيفيات تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ويتم ترقيم الأملاك الوطنية العمومية بالتخصيص (كالملاعب ومحطات المسافرين وغيرها) وتسجل بإسم الدولة وتسجل أما الأملاك العمومية الطبيعية (كالشواطئ ، الأنهار وغيرها ) والأملاك الإصطناعية (كالطرق والسكك الحديدية والموانئ وغيرها ) فلا تخضع للترقيم وإنما يؤشر عليها على أساس أنها أملاك عمومية (DP)<sup>2</sup> . ، بعد ذلك يتم تثبيت القطع المسوحة حسب طبيعة شغل أو تخصيص الأرض ، ويتم بيان مختلف الارتفاقات المرتبطة بهذه العقارات المسوحة مثل إرتفاقات المرور وقنوات صرف المياه بأنواعها ، حيث يتم رسمها وتبينها على الرسم التخطيطي بعد أن تحدد بعلامات متفق عليها.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي (427/12) المؤرخ في 2012/12/16 المتضمن شروط وكيفيات تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة المنشور بالجريدة الرسمية عدد 69 سنة 2012.02.

<sup>2</sup> - التعليم 16 السالفة الذكر.<sup>2</sup> التعليم 16 السالفة الذكر.

ويتم بعدها نقل جميع المعلومات الميدانية على المخطط البياني لتثبيت الحدود الذي يعتبر الوثيقة الوحيدة المرجعية التي تكون بحوزة فرقة المسح والمطابقة للصور الجوية، ويتم التأشير على المخطط أثناء تحديد الحدود ، وينسخ هذا المخطط في نسختين واحدة للعمل الميداني ، والثانية تحفظ في حافظة للمخططات الكبيرة في مكتب المسح.

يتعين على رئيس الفرقة والأعوان نقل المعطيات الميدانية على مخطط المسح نهاية كل يوم وتوضيح مدى تقدم الأشغال على البطاقة المعلقة بمقر البلدية .

بعد تثبيت الحدود يتم ترقيم القطع المسحية عن طريق حروف صغيرة (أ ، ب ، ج) ويعطى رقم مؤقت لكل مجموعة ملكية على المخطط البياني حيث تكتب الحروف بالخير الأخضر وتدون الأرقام بالخير الأحمر حسب التعليمات 16 (ص15) ويقوم أعوان المسح بإعداد مجموعة من البطاقات العقارية الخاصة بأجزاء الملكية والملاك الحائزين وهي كالاتي:

- بطاقة T4 تسمى بطاقة الحصة مخصصة لإستقبال كل العناصر المرتبطة بمجموعة الملكية .
- بطاقة المالك (نموذج T5) بها معلومات لتعيين المالك أو المالك المفترض لمجموعة الملكية تحرر في نسختين تحفظ أحدهما وتسلم الأخرى للمالك.
- البطاقة (T6) تخصص للأشخاص الاعتبارية .
- بطاقة (T7) تخص أجزاء الملكية وتحتوي على جميع بيانات المالك .
- بطاقة (T8) تخص أجزاء الملكية المبنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وتشمل كل الشقق.
- بطاقة (T9) تخص الشقق الفردية للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة .
- بطاقة (T10) تخص نتائج التحقيق العقاري.

هذه البطاقات لها دور كبير في تثبيت الملكية وتعيين الحدود وهوية المالكين وعلى أساسها يتم إعداد وثائق

المسح.<sup>1</sup>

- **عملية التحقيق العقاري:** إن أهم مراحل المسح هي عملية التحقيق التي يقوم بها أعوان المسح حيث تحدد طبيعة العقار وتثبت الأملاك مع معرفة أصحابها، وحسب التعليمات 16 يتكفل بعملية التحقيق العونين المحققين التابعين لإدارتي أملاك الدولة والحفظ العقاري، حيث يقومان بتحقيق معمق ودقيق في معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى وذوي الحقوق بكل دقة دون إغفال أي معلومة وذلك بالتعاون مع أعوان المسح والخروج ميدانيا، وذلك لأن نتائج تحقيقهم من المفروض أن يترتب عنها كامل الآثار القانونية وتعفي حتى المحافظ العقاري عند الإجراء الأول من دراسة السندات والعقود، حيث يقوم على أساس هذه المعلومات بترقيم العقارات، لأجل ذلك كان من المفروض على أعوان المسح أن

<sup>1</sup> - عماد الدين رحابية اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري دار الحكمة للنشر . الجزائر 2017 ص234/235 .

يقوموا ببحث الأشخاص على تقديم مساعدتهم ويشرحوا لهم موضوع التحقيق وهدف المسح بشكل واضح ودقيق وأنه يهدف إلى الحفاظ على أملاكهم والعقارية وتسليمهم سندات شرعية وهي الدفاتر العقارية.

ولا يتعلق دور الملاك أو الشاغلين بتنوير التحقيق بالوضعية القانونية لاملاكهم وإنما بأملاك الجيران أيضا.<sup>1</sup>، وتتم عملية التحقيق على أساس محورين وهما :

### 1- معاينة اصحاب الحقوق:

حيث يجب على المحقق التأكد من هوية المالك سواء كان شخص طبيعي أو أشخاص طبيعية أو معنوية، ملكية مفروءة أو في الشيعاء، مالكين ملكية مشتركة أو فردية، ونفس الشيء بالنسبة لأصحاب الحقوق العينية الاخرى، حيث تحدد هوية الشخصي ويذكر اسمه ولقبه، تاريخ ومكان الإزدياد، اسم ولقب والديه، جنسيته، وضعيته العائلية. وفي حالة وجود شركاء يكفي ذكر هوية أحد الشركاء في الشيعاء مع إضافة كاماة فريق وتقديم فريضة أو وثائق ثبوتية للشركاء .

في حالة الشخص المعنوي فتحدد هويته بذكر تسميته ومقره الإجتماعي، تاريخ ومكان إيداعها بالنسبة للجمعيات إضافة للقانون الاساسي له، وفي حالة الشركات يجب ذكر طبيعتها القانونية.

### 2. معاينة الحقوق:

يتم في هذه المرحلة فحص الوثائق المقدمة ومطابقتها مع المعلومات على الواقع، وقد تكون هذه الوثائق عبارة عن سندات مقبولة بالنظر إلى التشريع المعمول به لإثبات الملكية إلا أنها لا تعبر عن الوضع الحالي للعقارات أو تحوي معلومات غير دقيقة نظرا لقدمها أو تغير الوضع الحالي كان نتيجة لتصرفات لاحقة على العقار.

كما قد تكون الوثائق تتعلق بالعقار المعني بدلائل واضحة، غير أن المساحة غير متطابقة مع الواقع كأن تكون هناك زيادة في الميدان، فهنا على المحقق أن معرفة مصدر المساحة الزائدة وذلك بفحص الوثائق الخاصة بالملكيات المجاورة.<sup>2</sup>

وهناك حالات قد تواجه فرقة المسح تشكل صعوبات لغتمام العملية من بينها :

أ - العقار المراد مسحه يقع بين بلديتين مختلفتين: كقاعدة عامة في مثل هذه الحالات لايجوز تقسيم العقار بين بلديتين وإنما يجب ضمه لبلدية واحدة وتتنازل الأخرى مما يترتب على ذلك تغيير في حدود البلديتين مما يقتضي مصادقة

<sup>1</sup> - التعلية رقم 16

<sup>2</sup> . رقم مراحي مرجع سابق ص 61.

من الهيئة المركزية وغالبا ما يتشبهت رؤساء البلديات بالحدود ويرفضون تغييرها مما يؤثر على سير عمليات المسح ويساهم في تأخيرها .

ب - **التعارض بين حكم قضائي وسند رسمي:** غالبا ما يقدم للمحققين سندات رسمية مشهرة خاصة بالعقار المراد مسحه وفي نفس الوقت يوجد حكم قضائي نهائي مثبت لنفس للحقوق لفائدة أشخاص آخرين ولكن هذا الحكم غير مشهر، في هذه الحالة العبرة بالشهر ويجب على المحق الأخذ بالعقد الرسمي المشهر وليس الحكم.<sup>1</sup>

ج - **معايينة حق الملكية في غياب الوثائق:** تركز هذه المعايينة حول البحث عن واقعة الحيازة والتدقيق من توفر شروطها، فيقدم المدعي للحيازو جميع الإثباتات والدلائل مثل شهادة الشهود وتصريحات الملاك المجاورين الشهادات الجبائية، كما يتم البحث من جهة اخرى في أرشيف المحافظة العقارية حول وجود حق مشهر يخص القطع المسوحة يحول دون الحيازة الصحيحة.

وآخر خطوة في هذه المرحلة تتمثل في تجسيد الحدود النهائية وحساب المساحات ليتم في الأخير إعداد بطاقة العقار والمالك (البطاقة العقارية) T10، التي تشمل جميع البيانات الخاصة بالعقار (طبيعته، مساحته، طريقة إكتسابه ..) والخاصة بالمالك ( إسمه، لقبه، تاريخ ومكان ميلاده، إسم الأب والأم ..) وفي حالة الملاك على الشيوخ يذكر ممثلهم وكلمة ومن معه أو آخرون.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني : إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة

قبل ايداع الوثائق المسحية المعدة أثناء المرحلة الميدانية لدى المحافظة العقارية المختصة يجب أن تودع أولا بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل لتمكين الجمهور من الاطلاع عليها حيث تسلم من طرف رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يسلمه شهادة ايداع، وتكمن اهمية هذه المرحلة في كونها مرحلة لتقديم الاحتجاجات من طرف المعارضين على هذه المعلومات وبعدها تصبح المعلومات المدونة ضمن هذه الوثائق نهائية .

لذلك وجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإعلان واسع لهذا الإيداع على مستوى مصالحه، حتى يتمكن جميع المعنيين بهذه العملية من تقديم ملاحظاتهم واعتراضاتهم.

وبعد الانتهاء من هذه المراحل لعملية المسح والتي تعتبر مراحل تقنية، تأتي المرحلة القانونية لهذه العملية وهي

إيداع الوثائق المسحية المنجزة بالمحافظة العقارية المختصة

ومن خلال هذا المطلب سنتناول الاعمال القانونية المنجزة ضمن هذا الإيداع وهي ترقيم العقارات كفرع أول

وإعداد وتسليم الدفتر العقاري كفرع ثاني.

<sup>1</sup>. نعيمة حاجي مرجع سابق ص 154.

<sup>2</sup>. سلامي لامية ، عبد الرحمان محمد مرجع سابق ص 76 .

## الفرع الأول : ترقيم العقارات الممسوحة

عندما يتم ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، يقوم المحافظ قبل تحرير محضر الايداع بالقيام بعملية فحص وتدقيق لهذه الوثائق من حيث تعدادها ومطابقة البطاقات العقارية T10 وصفائح المسح والمخططات، كما يقوم بفحص البطاقات من حيث إحتوائها على المعلومات الكاملة للقيام بالترقيم، حيث الملاحظ هنا أن هذه العملية لها أهمية كبيرة فيما بعد حتى يتمكن المحافظ العقاري من القيام بالإجراء الاول في السجل العقاري، ويمكن أن تكون عملية الإيداع للبلدية الخاضعة للمسح كليا أي ايداع جميع الأقسام ، كما يمكن ان يكون جزئيا لبعض الاقسام عندما تفوق مدة المسح أكثر من سنة في نفس البلدية مما يؤخر تأسيس السجل العقاري.<sup>1</sup>

ويكون الفحص الكمي لوثائق المسح من حيث وجود جميع الوثائق المسحية المطلوبة وهي :

- المصفوفة المسحية، حالة الأقسام، جدول الحساب الشخصي، المخططات المسحية، البطاقات العقارية T10.

ومن الممكن في هذا الفحص أن يقوم المحافظ برفض الإيداع أو يطلب القيام بتصحيح هذه الوثائق.

بعد هذه العملية يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر استلام للوثائق المسحية، حيث أن تاريخ هذا المحضر له أهمية كبيرة في عملية الترخيم فيما بعد إذ تصبح الترخيمات العقارية نافذة من يوم تسلم وإمضاء محضر التسلم للوثائق المسحية، ويكون هذا المحضر محل إعلان وإشهار واسع بكل الوسائل المسندة خلال 08 أيام ابتداءً من تاريخ الاستلام وهذا لفائدة الملاك واصحاب الحقوق العينية العقارية للقيام بالتقرب من المحافظة العقارية وتقديم طلباتهم للحصول على الدفتر العقاري الخاص بملكياتهم .

وحسب نص المادة 11 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يقوم المحافظ العقاري بتقييم

العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد إستلامه وثائق المسح . .

وتكون عملية الترخيم بإعداد بطاقات عقارية خاصة بكل وحدة عقارية أو ما يسمى بمجموعة ملكية تخص

العقار الممسوح وتكون مطابقة لبطاقة العقار T10 المودعة لدى المحافظة العقارية والتي تكون مطابقة فيما بعد للدفتر العقاري المعد بموجب الإجراء الأول.<sup>2</sup>

وقد عرف الأستاذ "ويس فتحي" البطاقة العقارية على أنها "هي بمثابة بطاقة هوية للعقار، بحيث تتضمن وصفا

دقيقا للعقار، وبيانا لمساحته وموقعه والأعباء والتكاليف التي تنقله والحقوق الواردة له أو عليه، وكذا إسم المالك أو الملاك

<sup>1</sup> ن أيت حداد جوهر العلاقة بين التوثيق والشهر العقاري ، رسالة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الجزائر 1996 ص 13 ————— 02. المادة 08 من المرسوم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل والمنتم للمرسوم 63/76.

<sup>2</sup> - ملحق 02 ، 03 ، 04 ، 05.

أو أصحاب الحقوق على هذا العقار وبدون كل بيان من تلك البيانات في الخانة أو الجدول المخصص به حسب نموذج البطاقة<sup>1</sup>، وقد نص المرسوم رقم 63/76 على ثلاث حالات في عملية التقييم العقاري في السجل العقاري وهي كالاتي:

### 01- التقييم النهائي

حسب نص المادة 12 من المرسوم 63/67، يكون التقييم نهائياً بمجرد إيداع وثائق المسح وتحرير محضر الإستلام المذكور أعلاه في حالة العقارات التي يجوز أصحابها على عقود مسجلة ومشهرة ولا تدع اي مجالاً للشك في إثبات الملكية، وفي حالات العقارات المكتسبة بواسطة أحكام قضائية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه، حيث يتم ترقيمها ترميماً نهائياً في السجل العقاري ويتم إعداد وتسليم الدفتر العقاري لفائدة أصحابها وفي حالة الملكية المشاعة يعد دفتر عقاري واحد للوحدة العقارية يحتفظ به في المحافظة العقارية أو يمكن أن يتفق الأطراف على تعيين وكيل ينوب عليهم في استخراجهم من المحافظة بموجب وكالة خاصة محررة لدى الموثق، حيث يجب على المحافظ العقاري بمناسبة التقييم إجبارياً أن ينقل كل الإمتيازات والرهون وحقوق الخصاص التي قد يكون العقار المطالب بتسويته مثقل بها ضمن الدفتر العقاري ضمن صفحة التسجيلات (الصفحة 20 من الدفتر العقاري).<sup>2</sup>

### 02- التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

نصت عليه المادة 13 من نفس المرسوم، حيث ترقم العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المعول به، وتبدأ سريان مدة 04 أشهر من يوم التقييم. وهذا يسمح للأشخاص الذين لهم مصلحة ولم يحضروا في عملية المسح العام بالمطالبة بهذه الحقوق والتراض على التقييم.

ويصبح التقييم نهائياً بعد انقضاء هذه المدة في حالة عدم تلقي المحافظ أي اعتراضات أو لم يتم قبولها أو سحبت.

### 03- التقييم المؤقت لمدة سنتين

نصت على هذا التقييم المادة 14 من نفس المرسوم، حيث ترقم العقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات إثبات كافية ولا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، ويبدأ سريانها ابتداءً من يوم إتمام التقييم، وبعد إنقضاء المدة يصبح التقييم نهائياً إلا إذا ظهرت خلالها وقائع قانونية جديدة تزيح الشك في طبيعة العقار وملكيته، يعلن التقييم المؤقت بجميع وسائل النشر.

<sup>1</sup> - ويس فتحي الشهر العقاري وآثاره . مرجع سابق ص 185 . 03-

<sup>2</sup> - يحتوي الدفتر على 24 صفحة في كل صفحة تدون معلومات معينة خاصة بالعقار، حيث تدون في الصفحة رقم 20 جميع الرهون والإمتيازات المثقل بها العقار.

## - الإحتجاجات الناشئة عن التقييم:

بالرجوع على نص المادة 16 من المرسوم 63/76 التي نصت على " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب المواد 12، 13، 14 إلا عن طريق القضاء "، وبذلك لا يمكن إلغاء أي حقوق ناتجة عن التقييم النهائي إلا بحكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه.

أما التقييم المؤقت فقد نصت عليه المادة 15 من نفس المرسوم على أنه "يجب أن يبلغ أي إحتجاج متعلق بالتقييم في السجل العقاري، الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و14 أعلاه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري، وإلى الطرف الخصم، ويمكن أن يقيد المعنيين هذا الإحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية" ويسمى هذا السجل بسجل المعارضات، كما للمحافظ صلاحية إجراء عملية صلح بين الخصوم، حيث قد تسفر محاولة الصلح عن أحد الاحتمالين:

- محاولة الصلح ناجحة، يتفق فيها الاطراف ويجرر المحافظ العقاري محضرا للصلح بناء على الوثائق المقدمة في الإحتجاج، حيث تكون الاتفاقات في هذا المحضر لها طابع إلزامي حسبما جاء في المادة 15 فقرة 02، وعلى المحافظ أن يبلغ نسخة من هذا المحضر إلى مصالح المسح ومديرية الحفظ العقاري إن كانت نتائج محضر الصلح تغير من المعلومات الواردة في الوثائق المسحية .

- محاولة الصلح فاشلة، حالة عدم اتفاق الأطراف أو في حالة تغيب الأطراف بعد استدعائهم لمرتين متتاليتين يقوم المحافظ المختص بتحرير محضر عدم الصلح، يثبت فيه بأن محاولات الصلح بين الأطراف لم تنجح ويبلغ هذا المحضر للأطراف ويكون للطرف المعارض أو المدعي مهلة 06 أشهر ابتداءً من تاريخ التبليغ، الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية، ويبلغ بها الطرف الآخر ويبقى التقييم على ما هو عليه ومعلق إلى أن يصدر حكم قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه .

## الفرع الثاني : إعداد وتسليم الدفتر العقاري

لستعمل المشرع الجزائري لأول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/23 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة بقولها " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08، كما نصت المادة 19 من الأمر 74/75 السالف الذكر على أنه " تسجل جميع الحقوق الموجودة المرجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند ملكية "بالإضافة إلى ذلك نص المادة 18 فقرة 01 من نفس الامر على "يسلم بموجب الإجراء الأول دفتر عقاري يعد على أساس البطاقة العقارية المنجزة بناءً على وثائق مسح

الأراضي نص عليه الأمر 74/75 في المادة 18 ويكون مطابق للنموذج المحدد من طرف وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27.

فالدفتري العقاري حسب الدكتور حشود نسيمه "هو سند قانوني ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء، يسلم إلى كل مالك يكون حقه قائم بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق المسوحة".

وتجدر الإشارة إلى أن أي تصرف ناقلا للملكية بعد تسليم الدفتري العقاري للمالك يجب التأشير عليه في البطاقة العقاري والدفتري العقاري على حد سواء وقد نصت المادة 2/46 من المرسوم 63/76 على "وكل نقل لحق الملكية، وعندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقة جديدة يؤدي إلى ضبط الدفتري العقاري الذي أودعه المالك القديم ويسلم إلى المالك الجديد " أما المادة 48 منه فقد نصت على " كل تأشير يوجد على البطاقة ينقل إلى الدفتري الجديد " كل تأشير على البطاقة ينقل إلى الدفتري، حيث نصت المادة 50 من نفس المرسوم على أنه في حالة إيداع وثائق للشهر ينبغي أن تكون مصحوبة بالدفتري العقاري إلا في ثلاثة حالات : تسجيل الإمتياز والرهون القانونية والقضائية ، قرار أو حكم صدر بدون مساعدة المالك أو ضده، أو بأحد العقود المنصوص عليها ضمن المادة 13 من الأمر 74/75.

وعليه لا يكون الدفتري العقاري ذو قيمة إلا إذا كانت هذه التغييرات التي تتعلق بالملكية قد تم تدوينها فيه.<sup>1</sup>

### 1- حالات إتلاف او ضياع الدفتري العقاري

في حالة إتلاف الدفتري العقاري للمحافظ أن يسلم دفتري آخر للمالك وهذا بموجب طلب كتابي وبعد أن يتحقق المحافظ من هويته ويتأكد من مطابقة بيانات الدفتري المثلث مع البطاقة العقارية ويؤشر على حصول المالك على دفتري آخر ضمنها.<sup>2</sup>

أما في حالة ضياع الدفتري فقد نصت عليه المادة 52 من المرسوم 63/76 بقولها " يستطيع المالك في حالة ضياع الدفتري العقاري أو إتلافه وبموجب طلب مكتوب ومسبب وبناءً على إثبات هويته ، أن يحصل على دفتري آخر يؤشر فب البطاقة على الحصول على هذا الدفتري ".

فبمجرد تقديم صاحب الحق تصريحاً بالضياع المنصوص عليها ضمن المذكرة الصادرة عن الأملاك الوطنية تحت رقم 10635 المؤرخة في 2017/10/19 أمام المحافظة العقارية، تسلم له الاستمارة عد تدوين البيانات المحجوزة للمحافظة

<sup>1</sup> - صياد كرم . فعالية الدفتري العقاري في تكريس الائتمان في مجال المعاملات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون العقود . كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري . تيزي وزو سنة 2021/06/17 ص 266 .

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني نظام الشهر العقاري ص 120 مرجع سابق.

العقارية من مراجع مسح الأراضي ورقم الدفتر العقاري الضائع، يقوم المعني بملاء الخانة المتعلقة بالبيانات الشخصية المرتبطة به ليقدمها للتصديق على الإمضاء بالبلدية.<sup>1</sup>

بعدها يشرع المحافظ في إعداد الدفتر العقاري بعد تحصيله للحقوق المستحقة، مع التأشير على البطاقة العقارية في خانة الملاحظات بحالة الضياع وإدراج مراجع الاستمارة وكذا مراجع مستخرج الدفتر العقاري الجديد.

## 2- القيمة الثبوتية للدفتر العقاري:

تقوم حجية الدفتر العقاري على مبدأ الأثر المنشأ، حيث أن الحقوق العقارية لا تكون لها حجة على الأطراف والغير إلا بتسجيلها، وأن وجود هذه الحقوق مستمدة من الدفتر العقاري باعتباره مصدرا للحق العيني العقاري، وبهذا يرى البعض أنه إذا كانت الحياة سند الملكية في المنقول فإن الدفتر العقاري هو سند الملكية في العقار.

ويعتبر الدفتر العقاري المعبر الحقيقي عن الوضعية القانونية الحالية للعقار، فلا يسلم لصاحبه إلا بعد إجراء عمليات التحقيق العقاري المتمثلة في إجراءات المسح والتي ينتج عنها تطهير العقار مما قد يتقله، بالتالي ليس بمقدور أي شخص الإدعاء بخلاف ما يحتويه الدفتر العقاري.<sup>2</sup>

أقر المشرع الجزائري بالحجية المطلقة للدفتر العقاري في مجال الإثبات العقاري من خلال نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المتعلق بحق الملكية الخاصة ونص المادة 19 من الأمر 74/75 المذكورتين أعلاه، وقد سايرت المحكمة العليا هذا الاتجاه من خلال الغرفة العقارية في قرارها الصادر بتاريخ 2000/06/28 تحت رقم 1979، حيث اعتبرت الدفتر العقاري الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى وبالتالي فهو يتمتع بحجية مطلقة ولا يمكن إغائه قضائيا.

وبالرجوع إلى نص المادة 16 من المرسوم 63/76 نجد أن المشرع منع أي تنازع على الترتيب النهائي إلا عن طريق القضاء مما يضيف على الدفتر العقاري حجية نسبية وذلك وهذا نظرا لعدم كفاءة عملية المسح العقاري وفي كثير من الأحيان عدم الثقة في نتائج التحقيقات المقامة من طرف لجنة المسح.

فقد يحصل تعارض في سند الملكية المشهر مع الدفتر العقاري الناتج عن عملية المسح كما قد يحصل اكتساب حق الملكية على عقار تابع للأملاك العمومية للدولة حسب نص المادة 689 من القانون المدني عن طريق إجراء المسح، وبعد فترة يكتشف أن العقار ملك للدولة ولا يمكن منع الدولة من استرجاع حقها من المستولي عليه ومعاقبته على

<sup>1</sup> - ملحق رقم 05.

<sup>1</sup> - القيزي لخضر "النظام القانوني للدفتر العقاري" الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر يومي 27 و 28/04/2011 كلية الحقوق . جامعة يحي فارس . المدينة . الجزائر. ص08

أساس أن الدفتر العقاري له حجية مطلقة ولا يمكن الطعن فيه ، لاسيما إذا كان الحائز سيء النية وكان يعلم أن العقار ملك للدولة ، وأنه غير قابل للاكتساب عن طريق التقادم .<sup>1</sup>

من هنا نرى أن المشرع الجزائري قد أصاب من خلال تكريسه لمبدأ الحجية النسبية للدفتر العقاري كونه قد يؤدي إلى نهب والاستلاء على أملاك خاصة وعامة من خلال الأخطاء التي تقع ضمن عملية المسح العام ، وبذلك فقد منح فرصة لصاحب حق الملكية المهدر رفع دعوى الاستحقاق والمطالبة بحقه بإتباع طرق الإثبات المستعملة في نظام الشهر الشخصي، وعليه يرجع للقاضي سلطة تقدير مدى حجية هذه القرينة لدحض حجية الدفتر العقاري، تكريسا لمبدأ العدالة.<sup>2</sup>

والملاحظ في التشريعات المقارنة وعلى سبيل المثال المشرع الألماني فقد جعل للدفتر العقاري الحجية المطلقة والقوة الشبوتية ولا يمكن إعادة النظر في الترقيمات النهائية وفي حالة وجود أخطاء ضمن عملية المسح يعرض المالك ولا يلغى الدفتر، وهذا راجع لثقتهم الكاملة في نتائج عملية المسح وكفاءة القائمين عليها وكذا التنظيم المحكم لها. نظرا لطول الإجراءات القضائية وتعقدها خاصة في القضاء الإداري ، الملاحظ أن القليل من الدعاوى المرفوعة لإلغاء الدفتر قد تم الحكم فيها ، لذلك بقيت هذه الوضعيات معلقة وغير ثابتة بالسجل العقاري.

<sup>1</sup> - كرم صياد . مرجع سابق ص 279 - 280.

نظرا لطول الإجراءات القضائية وتعقدها خاصة في القضاء الإداري الملاحظ أن القليل من الدعاوى المرفوعة لإلغاء الدفتر العقاري قد تم الحكم فيها لذلك بقيت هذه الوضعيات معلقة وغير ثابتة في السجل العقاري ، و من خلال عملنا بالمحافظة العقارية بالرحوية ولاية تيارت منذ إنفتاحها في أكتوبر 2015 قد تم إلغاء ثلاث دفاتر عقارية بموجب حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه.

## خلاصة الفصل الأول:

تبنت الجزائر بشكل صريح نظام الشهر العيني المعروف عليه بدقته في جرد الممتلكات العقارية والحفاظ على الاملاك العامة والخاصة ومختلف الحقوق العينية الأخرى ، وحتى تتمكن من إنشاء سجل عقاري عام ومنظم ، كان عليها أن تقوم بإعداد عملية المسح العام للأراضي على مستوى كامل القطر الوطني، لذلك أصدرت الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العقاري العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا مراسيمه التنظيمية 62/76 و62/76 المعدلان والمتممان، وأولت أهمية كبرى لهذه العملية كما رصدت بشأنها ميزانية ضخمة لإتمامها، ولا زالت لحد الآن تباشر هذه العملية حتى الانتهاء من عملية المسح الشامل للبلاد، ورغم وجود العديد من العراقيل إلى أن هذه العملية اثبتت أنها السبيل الوحيد لإحصاء مختلف الأملاك والحفاظ على الثروة العقارية التي تعتبر أساس رقي وازدهار المجتمعات، وآخر هذه المساعي من الدولة الجزائرية هو قرار الدمج الخاص بمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري الذي جاء لتسهيل سيرورة عملية المسح وإعداد السجل العقاري ، وكذا إنشاء فرع بمديرية الأملاك الوطنية خاص برقمنة القطاع .

# الفصل الثاني

الضوابط الإجرائية للمسح العقاري العام  
(المسح في ولاية تيارت كنموذج)

بعد عرض مختلف المفاهيم الخاصة بعملية المسح وأساسها القانوني وكذا أنواعها وآثارها ومراحل هذه العملية بكل تفاصيلها، سنتطرق في هذا الفصل لمختلف الإشكالات والعوائق التي مرت بها العملية أثناء المسح وبعد الانتهاء منه، حيث تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، الأول نتطرق فيه للإشكالات المادية، البشرية والإدارية لعملية المسح والمبحث الثاني نتطرق فيه للإشكالات والعوائق القانونية والتطبيقية لهذه العملية.

## المبحث الأول: الإشكالات المادية والإدارية لعملية المسح

إن اتساع الرقعة الجغرافية للجزائر والتي تفوق المليونين وتنوع تضاريسها وأراضيها السهبية، الصحراوية... إلخ يتطلب إمكانات مادية وبشرية ضخمة لإنجاز عملية المسح العقاري العام.

## المطلب الأول: الإشكالات المادية والبشرية

وتتعلق الإمكانيات المادية بالوسائل المادية والتقنيات الحديثة كاستغلال الأقمار الصناعية والطائرات المزودة بآلات التصوير المتطورة وعالية الدقة والمعدات اللازمة لأشغال المسح التقني، أما الإمكانيات البشرية فتتعلق بكفاءة القائمين بالأشغال من أعوان المسح ومهندسين خبراء ولجان متخصصة في هذا المجال وقدرتهم على استعمال أحدث الآليات .

## الفرع الأول : التمويل المادي

## ومن ضمن الإمكانيات المادية التمويل المالي لعملية المسح

نظرا لضخامة العملية لجأت الدولة إلى تمويل عملية المسح عن طريق الإقتراض من المؤسسات المالية العالمية وذلك بعد مصادقتها على المرسوم الرئاسي رقم 440/92 المؤرخ في 1992/12/02 المتضمن الموافقة على إتفاق القرض رقم 3488 الموقع في 1992/08/05 بواشنطن بين الجزائر والبنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة .

من خلال هذا القرض حاولت الجزائر برجة مسح مساحات شاسعة من الأراضي في ظل عملية التطهير العقاري ورغم ذلك لم تكتمل عملية المسح بعد مرور عدة سنوات وذلك يرجع لعدم برجة ميزانيات محددة من قبل الحكومة تتعلق مباشرة بأشغال المسح بصفة شاملة بل خصصت بعض الميزانيات الموجهة لمديريات المسح على شكل إعتمادات مالية للتكفل بمصاريف تسيير مصالح المديرية التي لا تلي الحاجيات الضرورية لهذه المرافق والقائمين عليها.

## الفرع الثاني : العنصر البشري:

عهدت الدولة عملية المسح إلى مصالح إدارية وأشخاص مكلفون في هذا المجال ، حيث يقوم بهذه العملية أعوان مكلفون مما يدفعنا للحديث عن كفاءة هؤلاء الأعوان وقدراتهم في عملية المسح .

وقد لوحظ نقص فئة الإطارات وعدم كفاءة الأعوان يؤدي حتما إلى نتائج ضئيلة ونسبية ميدانيا ويقلل من مصداقية الوثائق المسحية والمعلومات الخاصة في هذا الشأن كما يؤدي إلى التأخر في سير عمليات التحقيق العقاري .

فلا شك أن اعتماد وكالة المسح على موظفين إداريين عاديين لا يتمتعون بالخبرة والكفاءة القانونية (التكوين المناسب) والتقنية في هذا المجال ، يؤدي إلى نتائج كارثية وعدم مصداقية في عملية المسح لأنه عمل يحتاج إلى الدقة والتحكم في استعمال أجهزة التصوير المتطورة للرفع الطبوغرافي والقياس وأجهزة سحب المخططات وإنجاز وثائق القياس وتدوين المعلومات وفق حسابات مفهسة في قاعدة المعلومات الخاصة بالمسح إلى غير ذلك من الأعمال التقنية.

وحتى نتعرف على أكثر المعوقات والإشكالات التي تعترض عملية المسح قمنا بأخذ نموذج عملية المسح بولاية تيارت وقمنا بمقابلة مع أحد المفتشين المكلفين ميدانيا بهذه العملية وقدم لنا بعض المعلومات حول سيرورة عملية المسح العقاري بالولاية وماهي أهم الصعوبات التي واجهتهم كفرقة مسحية.

حيث انطلقت عملية المسح بولاية تيارت بشكل عام في سنة 1979 في جانبها الريفي وكانت بوتيرة جد بطيئة نظرا لحدثة العملية ونقص الحملات التحسيسية والتعريف بمدى أهميتها، حيث انتشرت إشاعات حولها لدى المواطنين مثلا بأنها عملية لنزع ملكية الخواص وزيادة الضريبة على أملاكهم العقارية وإجراء عملية جرد لأملاكهم ليتم تأميمها فيما بعد وغيرها من الإشاعات، مما أدى بالكثير من المواطنين العزوف عن التقرب من فرق المسح وإحضار سنداتهم المثبتة لحقوقهم العقارية.

وفي سنة 1983 وذلك بعد صدور قرار التأميم واقامة المزارع الفلاحية الاشتراكية الناتجة عن إدماج المزارع المسيرة ذاتيا والتعاونيات الفلاحية للمجاهدين، بقي الوضع على حاله خصوصا بعد قانوني 19/87 المتعلق بمنح حق الانتفاع الدائم (قانون المستثمرات الفلاحية وهيكلية المزارع التي كانت مسيرة ذاتيا) .

بعد ذلك صدور قانون التوجيه العقاري 25/90 الذي ساهم في تحديد أنواع الأملاك في مادته 23 وقسمها إلى أملاك وطنية، أملاك خاصة وأملاك وقفية، ثم في نفس السنة (سنة 1990) صدر قرار إرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة لمالكها.

وفي سنة 1992 تم إيقاف عملية المسح نهائيا وحضر على العمليات الميدانية وذلك لدواعي أمنية ( المعروفة بال عشرية السوداء) وأبقي على عمليات المسح الصغيرة الخاصة بالمباني التابعة للدولة أو البنائيات الخاصة ، إلى غاية سنة 1996 حيث أمضى الرئيس الراحل عبد العزيز بوتفليقة على قرار إعادة بعث وانطلاق عملية المسح العام للبلاد والتي لازالت قائمة لحد الساعة .

أما عن ولاية تيارت و التي تحتوي حسب التقسيم الإداري حوالي 42 بلدية، تبلغ مساحتها الريفية حوالي مليون و مئة و أربعة و عشرون ألفا و أربعمئة و ستة وأربعون هكتار (1.124.446 هـ ) المناطق السهبية ( 870.122 هـ ) حيث تم الانتهاء من عملية المسح لولاية تيارت في جانبها الريفي لكل البلديات التابعة إقليميا لها (مسح ريفي)

100%) أما عملية المسح للمناطق الحضرية و التي تبلغ حوالي ( 9192 هـ ) فقد تم الانتهاء من مسح مساحة ( 1966 هـ ) أي بنسبة (68%) إلى الآن بمعدل 14 بلدية إنتهى بها المسح بشكل كلي ( ريفي و حضري ) و 28 بلدية بشكل جزئي لم تكتمل في جانبها الحضري فقط ، مما يشكل نسبة مئوية للمسح على مستوى هذه الولاية (83%)<sup>1</sup> .  
حسب المقابلة التي تمت مع أحد الخبراء في مديرية المسح بولاية تيارت . تقني سامي في عمليات مسح الاراضي بتاريخ 2023/04/24 بمقر المحافظة العقارية برحوية .

### المطلب الثاني :الإشكالات الإدارية لعملية المسح العقارية

إن احتكار عملية المسح من طرف مديرية المسح وعدم السماح للخواص طلب مسح أراضيهم واعتماد خبراء عقاريين معتمدين خلق مشاكل إدارية لا حصر لها، بالإضافة إلى عدم التنسيق بين مديرية المسح ومديرية الحفظ والمحافظة العقارية وكثرة الإجراءات والمعاملات البيروقراطية التي أخرجت من عملية المسح وأدت إلى نشوء العديد من المشاكل بين الملاك والإدارة.

### الفرع الأول : النظام الهيكلي لإدارة المسح

أسند مشروع المسح العقاري العام لجهات إدارية تسهر على تنظيمه واتخاذ كل التدابير اللازمة بشأنه، وتمثل هذه الهيئات الإدارية المكلفة بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس الجمل العقاري حسب الأمر 74/75، حيث تتوزع من أعلى الهرم الإداري المركزي إلى أدناه، من ذلك المديرية العامة للأموال الوطنية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (سابقا) ثم إلى إدارتي المسح والحفظ العقاري على مستوى ولائي وكذا المحافظة العقارية على المستوى القاعدي.  
ورغم هذا التنظيم إلا أنه لا يخلو من بعض العراقيل الإدارية لسيرورة عملية المسح ومن بينها عدم وجود فروع لمديرية المسح على المستوى المحلي ، الأمر الذي أدى إلى تباطؤ أشغال المسح لبعدها عن مقر الأشغال وعدم تمكن هذه الإدارة من المراقبة المستمرة للعملية واستقبال كافة الاعتراضات من المواطنين المعنيين بعملية المسح، لذلك بات من الضروري وخاصة مع استحداث ولايات جديدة وأخرى منتدبة ، أن يتم زيادة بعض المديريات وكذا مكاتب للمسح على مستوى كل بلدية .

كما أثر ضعف التنسيق بين إدارة المسح والمحافظة العقارية بخصوص تحيين البيانات المتعلقة بالسجل العقاري بين الإدارتين ، حيث لازال التعامل بين الإدارتين بوثائق ورقية ترسل بين الإدارتين وهذا ما يؤدي إلى تضيق الوقت وتعطيل مصالح المواطنين.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - حسب المقابلة التي تمت مع أحد الخبراء في عملية المسح بتاريخ 2023/04/24 بمقر المحافظة العقارية ببلدية الرحوية، الإحصاءات بموجب مقابلة مع مهندسة عقارية بمديرية مسح الأراضي بولاية تيارت.

## الفرع الثاني : مراقبة عملية المسح:

بينت المادة 09 من المرسوم 62/76 المتعلق بعملية المسح العام السالف الذكر، الأعمال والمهام الواجب القيام بها من طرف لجنة المسح، ولم يتطرق لمهام الرقابة ومن يمارسها على هذه الأعمال ، ولعل إنعدام الرقابة هو ما شكك في مصداقية هذه العملية، خاصة وأن دور اللجنة محصور في حل الإشكالات والنزاعات عند الإيداع الأولي للوثائق المسحية والمخططات أمام البلدية ، لذلك فإن مداولات اللجنة تكون على دراسة الشكاوى فقط وحلها وفي حالة عدم وجود شكاوى تعتبر الوثائق مطابقة وتعتبر عن الحالة القانونية والواقعية للعقارات، هذا الدور المحدود للجنة وعدم مراقبتها لأشغال عملية المسح وكذا جدول الأقسام والمخططات أدى إلى تسجيل أغلب العقارات في حساب العقارات الغير مطالب بها أو المسماة سابقا العقارات في حساب المجهول، في حين كان يمكن تفادي وجود هذه الوضعية تسجيل العقارات في حساب أصحابها لو تم تفعيل عملية تفحص ومراقبة لهذه الوثائق قبل عملية الإيداع لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا .<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - خليفة الذهبي / مرجع سابق ص 164.

<sup>2</sup> - محدة جلول وحويدق عثمان، إعداد مسح الأراضي العام كآلية لتطبيق نظام الشهر العيني في الجزائر الآمال للطباعة والنشر والتوزيع. الجزائر جويلية 2019 ص 119

## المبحث الثاني: إشكالات عملية المسح العام القانونية والتطبيقية

بالرغم من ان المشرع قام بإصدار عدة قوانين وتعديلات للإحاطة بعناية المسح العقاري قانونيا وإجرائيا، إلا أنها واجهت العديد من الإشكالات والمعوقات أدت إلى عدم إكتمالها لحد يومنا هذا، منها ما هو جغرافي ( اتساع الأراضي والمساحة الشاسعة للدولة الجزائرية وتنوع تضاريسها، ومنها ما هو أمني (مرحلة العشرية السوداء) ومنها ما هو تاريخي وآخر سياسي .

كما أن هناك إشكالات مرتبطة بكفاءة وتعداد القائمين عليها من إدارة وأعوان والخبرات القائمين بعملية المسح.

وإشكالات خاصة بالملاك في حد ذاتهم والوثائق المعتمدة من طرفهم.

ولضبط هذه المعوقات والإشكالات قمنا بتقسيمها إلى إشكالات قانونية وأخرى تطبيقية ميدانية وأخنا عملية المسح بولاية تيارت كنموذج.

## المطلب الاول : الإشكالات القانونية

إن المراحل المختلفة التي مرت بها الملكية العقارية في الجزائر وإصدار المشرع عدة نصوص قانونية لضبطها والتي تميزت في الغالب بعدم انسجامها من حيث التطبيق على أرض الواقع، والإصلاحات السياسية التي جاءت بعد سنة 1990 التي سعت من خلالها الدولة إلى ضرورة التحول نحو اقتصاد السوق وتدعيم خيار الاستثمار، وهذا لا يتأتى غلا بضبط الملكية العقارية، فصدر قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم وفق سياسة عقارية تتماشى ودور الدولة الجديد.

إلا أن جل الإصلاحات في تلك الفترة كانت موجهة لإنجاح سياسة الخصوصية وتطهير المؤسسات الاقتصادية العمومية ولم تولي اهتمام لسيروية عمليات المسح ومعالجة النزاعات العقارية الناتجة عنه.<sup>1</sup>

لذلك حاول المشرع إيجاد حلول تساعده على تفعيل وتيرة إتمام المسح العام للأراضي بإصداره عدة قوانين التي أرست آليات مساعدة لعملية المسح كعقد الشهرة، شهادة الحياة السندات العرفية، وإجراء المعاينة أو المعروف بالتحقيق العقاري.

## الفرع الاول : عقد الشهرة وشهادة الحياة

01 - عقد الشهرة: لم يحدد المشرع تعريفا لعقد الشهرة وترك ذلك للفقهاء ، فيمكن تعريفه كالتالي "هو عقد رسمي يعد من قبل الموثق طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم

<sup>1</sup> - سماعيل شامة. النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري. دار هومة طبعة 2006 ص 243.

المكسب بناءً على تصريح طالب العقد<sup>1</sup> تبناه المشرع الجزائري من اجل تطهير الوضعية العقارية للأملاك، فعقد الشهرة يطالب به صاحب الصفة والمصلحة، ويكون دائما محام عقار أو حق عيني عقاري وله شروط حيث نص عليه القانون المدني الجزائري في المادة 827 " من حاز منقولا أو عقارا أو حقا منقولا كان او عقارا دون ان يكون مالكا أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا إستمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون إنقطاع"

وقد جاء هذا النص في باب آثار الحيازة والتقدم المكسب، أي هو عقد يحول الحيازة الفعلية إلى ملكية كما نص المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بإعداد عقد الشهرة والمتضمن الاعتراف بالملكية والذي نص على جملة من الإجراءات مع تحديد آجال قصيرة من أجل إعداد هذا النوع من العقود للحائزين على عقارات تكون هذه العقود بمثابة عقود ملكية بعد توفر جملة من الشروط وهي على النحو الآتي :

- أن يكون العقار كائن ببلدية غير ممسوحة
- أن لا تكون ملكية طالب عقد الشهرة ثابتة بعقد رسمي
- أن يكون العقار محل عقد الشهرة من نوع الملك الخاص
- شرط المدة والذي أشارت إليه المادة 3 من المرسوم 352/83 السالف الذكر وأحالت في ذلك لتطبيق نص المادة 827 من القانون المدني الجزائري أي 15 سنة من الحيازة الفعلية كما تطبق عليه شروط الحيازة المعروفة أي أن تكون هادئة، مستمرة غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلانية وليست مشوبة بلبس.

أما طريقة إعداد وتحرير هذا العقد فيتم بطلب من المعني إلى الموثق حسب نص المادة 01 و02 من المرسوم 352/83، التي تنص على أن الموثق هو الشخص الوحيد المؤهل قانونا لإعداد عقد الشهرة كما يكون الطلب مرفوقا بملف يضم أوراق ثبوتية وإفادة الشهود إلى غير ذلك... ويمر بجملة من الإجراءات كالتسجيل والشهر بالمحافظة العقارية.

تضمن المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إعداد عقد الشهرة إجراءات بسيطة وسريعة للاعتراف بالملكية هذا ما شكل نقص حقيقي وجوهري في مصداقية عقد الشهرة، حيث فتح الباب للغش وسلب أموال الغير مما دفع بالكثير من الولايات إلى اتخاذ قرارات بتجميد استخراج عقد الشهرة وذلك لعدة أسباب من بينها :

الدور المحدود للموثق الذي وبحسب المادتين الأولى والثانية من المرسوم السابق هو المختص الوحيد في تحرير عقد الشهرة حيث لا يقوم بالمعاينة لإثبات الواقعة المادية أي الحيازة ويكتفي بتصريح شرطي من الحائز وشهادة الشهود غير خاضعة لأداء اليمين أو رقابة قضائية مما دفع بإلغاء الكثير من هذه العقود من طرف الجهات القضائية.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر . محررات شهر الحيازة . عقد الشهرة وشهادة الحيازة ، دار هومة . الجزائر العاصمة طبعة 2001 ص 17 .

تأخر رد كل من مدير أملاك الدولة ورئيس المجلس الشعبي البلدي ، حيث ألزمت المادة 03 من نفس المرسوم إلى الموثق بإعلام كل من مدير أملاك الدولة ورئيس المجلس البلدي المختص لإبداء رأيهم حول الطبيعة القانونية للعقار المعني بإجراءات تحرير عقد الشهرة وحدد آجال للرد و في حالة سكوت الجهات المعنية وعدم الرد في الآجال القانونية (04 أشهر من طلب إبداء الرأي) يقوم الموثق بتحرير عقد الشهرة، مما أدى إلى الاستيلاء على العديد من الأملاك الوطنية العامة والخاصة والأملاك المكونة للمحافظة العقارية للبلديات.<sup>1</sup>

لذلك كان هذا الإجراء يمثل نسبة 07% من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة ومجلس الدولة حول هذا الموضوع ، مما خلق عائقا لعملية المسح العقاري لتطهير الوضعية العقارية في ظل وجود هذه النزاعات.<sup>2</sup>

## 02- شهادة الحيازة

تعد شهادة الحيازة من الإجراءات والوسائل التي إعتدتها الدولة الجزائرية لتنظيم الملكية العقارية وتنظيم العقار البلدي ، وقد نص عليها قانون التوجيه العقاري 25/90 في مادته 39 وما يليها وكذا المرسوم رقم 254/91 . فشهادة الحيازة هي مقرر إداري له طابع رسمي أي محرر رسمي يثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل الشهادة، حيث تمثل سند قوي لإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا للإجراءات القانونية، وحسب نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري والمادة 20 وما يليها من المرسوم 254/91 تسلم شهادة الحيازة من طرف رئيس البلدية المختص إقليميا لكل حائز لعقار بمفهوم المادة 823 من القانون المدني (توفر شروط الحيازة القانونية)، حيث يكون طلب هذه الشهادة ممن يمارسون الحيازة طبقا لنص المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أي مدة سنة على الأقل وهي مدة قصيرة جدا إذا ما نظرنا إلى آثارها القانونية.<sup>3</sup>

إن شهادة الحيازة ومنذ ظهورها نتج عنها العديد من المشاكل والنزاعات منها حالة ظهور المالك الحقيقي وحوصله على إلغاء شهادة الحيازة بعد أن رتبت آثارها ويبقى المالك ملزما بالتصرفات التي قام بها الحائز في حدود صلاحياته من بناء وإيجارات ورهون.

وعند مرور فرق المسح الميداني فإن الحائز الحاصل على شهادة الحيازة في إطار النظام الشخصي في البلديات التي لم يشملها المسح ولم يطبق فيها نظام الشهر العيني فإنه يطبق عليه التقييم المؤقت لمدة 04 أشهر وهو مانصت عليه المادة

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، عقد الشهرة، شهادة الحيازة ص 101.

<sup>2</sup> - نخائي دلال صعوبات وعوائق المسح العقاري . مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق . قانون عقاري . جامعة زيان عاشور بالجلفة .

<sup>3</sup> - زروقي ليلي حمدي باشا عمر المنازعات العقارية . دار هومة . طبعة 10 الجزائر 2001 ص 77.

13 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، وعند إنتهاء مدة التقييم المؤقت وإذا لم يحصل أي اعتراض يتعلق بحق الملكية العقارية ، يتحول إلى تقييم نهائي ويسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للحائز .

وفي حالة حصول اعتراض حسب نص المادة 15 من المرسوم 63/76 يقوم المحافظ بعقد جلسة صلح بين الأطراف ويقوم بتحرير محضر للصلح أو عدم الصلح ويبلغه للأطراف ويكون أمام المدعي مدة ستة اشهر من تاريخ التبليغ ليرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة بالإضافة إلى شهر الدعوى تحت طائلة البطلان.<sup>1</sup>

إن شهادة الحياة لها آثار خطيرة وخاصة بمرور فرقة المسح وتسجيل العقارات لحساب الحائزين الظاهرين وبشهادة الشهود التي قد تكون شهادة زور وبالتالي سلب الكثير من الأملاك الخاصة والاملاك الوطنية وحتى أراضي الجبوس والوقف وعند اعتراض مالك العقار الأصلي يكون قد مرت آجال التقييم المؤقت وأصبح التقييم نهائيا وتسلم الحائز المختال على الدفتر العقاري وما على المالك في هذه الحالة إلا رفع دعوى قضائية لدى المحكمة الإدارية لإلغاء الدفتر العقاري.

وبناءً على ما سبق يتبين أن شهادة الحياة بدلا من تسهيل عمل الفرق المسحية قامت بتعقيد مسالة التطهير العقاري وتحديد الأملاك العقارية وضبطها .

### الفرع الثاني: السندات العرفية والتحقق العقاري

#### 01 - السندات العرفية :

يقصد بالعقد العرفي ذلك المحرر الذي يكتب بمعرفة أفراد عاديين دون تدخل أي موظف أو مكلف بخدمة عامة كما لا يتطلب اي شرط شكلي لتحريره عدا توقيع الأطراف .<sup>2</sup>

وهذا الشكل من التعامل منتشر جدا في مجتمعنا منذ القدم حتى وبظهور وسن قوانين تفرض الرسمية (الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني "م 324 مكرر 1 وقانون التوثيق 91/70 م 12 .

ويرجع هذا الإنتشار لسهولة وسرعة التعامل وتجنب التكاليف الباهظة التي تقتضيها الرسمية في المعاملات . ورغم تأكيد المشرع على مبدأ الرسمية في المعاملات العقارية ووجوب الشهر لدى المحافظة العقارية المختصة ، إلا أن الأفراد يفضلون التعامل عرفيا.

<sup>1</sup> - نخائي دلال . مرجع سابق . ص 84 - 87 .

<sup>2</sup> - نعيمة حاجي المسح العقاري في الجزائر . ص 141 .

وتثير مثل هذه العقود عدة إشكالات وعوائق أثناء عملية المسح العقاري ، من بينها مسألة القوة الثبوتية لهذه العقود والتي يلاحظ أن المشرع في حد ذاته فرق بينها تبعا لتاريخ إبرامها الذي يختلف بين حقبة وأخرى ، ومن ناحية أخرى مشاكل تتعلق بمضمون العقد العرفي .

### أ- لإشكالات المتعلقة بالقوة الثبوتية للعقد العرفي

تثير العقود العرفية المتعلقة بالمعاملات العقارية بعض الخلافات فيما يتعلق بحجيتها وقوتها الثبوتية، حيث بصدر الأمر 91/70 المتعلق بالتوثيق تم اعتماد تاريخ سريانه الموافق لـ 1971/01/01 فاصلا من حيث حجية هذه العقود التي تعتبر باطلة بطلانا مطلقا إذا كانت مبرمة بعد هذا التاريخ.

وبمقتضى المرسوم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم أيضا للمرسوم 63/76 ، إكتسبت العقود العرفية المحررة قبل سنة 1971 الصبغة الرسمية وأعفيت من إجراء الشهر كما تعفي المحافظ من تفحص الشهر المسبق لمنح الإجراء الأول في مثل هذه العقود<sup>1</sup> ، وعليه الأصل أن كل العقود العرفية المحررة قبل صدور قانون التوثيق صحيحة بإستثناء التصرفات الواقعة بين سنة 1956 و 1970 التي يشترط فيها الرخصة الإدارية المسلمة من الوالي حسب المرسوم رقم 15/64 المؤرخ في 20/01/1964 المتضمن حرية المعاملات العقارية . جريدة رسمية رقم 07 لسنة 1964 المعدل والمتمم بالمرسوم 344/83 المؤرخ في 21/05/1983 جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1983.

أما فيما يخص العقود العرفية المحررة بعد صدور قانون التوثيق فليس لها اي حجية في إثبات الحقوق العقارية ولا يترتب عليها إلا حقوق شخصية لأطرافها ، وبالتالي تعتبر باطلة بطلانا مطلقا .

إن تقديم العقود العرفية بمختلف أنواعها بمناسبة عملية المسح للتدليل على حيازة العقار المسوح يقع على عاتق المحققين التابعين لفرقة المسح مهمة تفحص والتأكد من حجيتها ، حيث يترتب على ذلك أيضا طريقة احتساب مدة التقييم المؤقت للعقارات المشمولة بهذه العقود والتي تختلف بشأنها مدة التقييم بين 04 أشهر وستين ، وهذا العمل يتطلب الكفاءة والمعرفة القانونية التي يجب أن يتحلى بها المحقق العقاري وأعوان المسح.<sup>2</sup>

### ب . الإشكالات المتعلقة بمضمون السندات العرفي

<sup>1</sup> - ن المادة 89 من المرسوم 63/76 المعدلة والمتمة بالمادة 01 من المرسوم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه . عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير سنة 1971 .

<sup>2</sup> -خليفة ذهبي . إشكالات عملية المسح وأثرها على استقرار الملكية العقارية . أطروحة دكتوراه شعبة الحقوق . قانون خاص جامعة محمد بوضياف مسيلة سنة 2020 2021 ص 148/149.

مضمون العقد أي المعلومات التي يحتويها منها بيانات الأطراف وبيانات العقار في حد ذاته حيث يثير محتوى العقد عدة إشكالات تتعلق أحيانا بهوية صاحب العقار حيث كانت غالبا تسجل العقارات بإسم المورث البعيد الذي قسمت عقاراته منذ القدم وأصبحت أنصبه إلا أن مصالح المسح ونظرا لعدم توفر سند قسمة قانوني يقومون بتسجيلها في الشياخ<sup>1</sup> وبالتالي تنتج عنها عدة منازعات واعتراضات كلها تؤثر على استقرار السجل العقاري فيما بعد. ومن جهة أخرى فإن تحرير العقود العرفية من طرف أفراد عاديين يجعل محتوى هذه المحررات غير دقيق من حيث عدم ضبط المساحة بدقة إذ غالبا ما تكون تحديدا تقريبا ما يسبب إشكالات في عملية المسح وظهور نزاعات حول تحديد وترسيم الحدود بين الجيران.

وفي واقع الحال ثبت في كثير من المنازعات العقارية أن القضاة في الجزائر وكذلك الخبراء وجدوا صعوبة كبيرة في الإقرار أو إنكار الحقوق الواردة على العقارات من حيث تحديد أطراف أو مساحة العقد، وهذا ما يؤثر على العملية المسحية.<sup>2</sup>

## 02- التحقيق العقاري:

جاء المشرع بألية جديدة ضمن قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري كمحاولة منه مواكبة التشريعات المقارنة التي تأخذ بعمليات المسح الاختيائية على طلب الأفراد لتخفيف العبء المسح الإلجباري الذي تتكفل بنفقاته الدولة فحسب هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحياة طبقا لأحكام القانون المدني على عقار لم يخضع لعملية المسح بعد وبدون سند، أو المالك الذي بيده سند محرر قبل 1961/03/01 أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من أجل معينة العقار محل الحياة وتسليم سند الملكية وفقا للأشكال التي يقررها القانون .

فالتحقيق العقاري هو إجراء تتولاه هيئة إدارية متمثلة في مديرية الحفظ العقاري ويقوم به عونين أحدهما ينتمي إلى المحافظة العقارية والآخر إلى إدارة أملاك الدولة بحضور طبعاً ممثل عن البلدية المختصة إقليمياً على مستوى الولاية وهو إجراء قائم على أساس التقادم المكسب على أساس التقادم المكسب على أساس واقعة مادية وهي الحياة .

وعلى الرغم من أن قانون التحقيق العقاري جاء لتغطية النقص الواضحة في كل من عقد الشهرة وشهادة الحياة بالإضافة إلى تفعيل عملية المسح العام الذي لم يؤدي إلى النتائج المرجوة مما أدى إلى إيجاد آلية أخرى لتعطي دفع

<sup>1</sup> - عمار بوضيف . المسح العقاري وإشكالاته القانونية ص 55 .

<sup>2</sup> - زهور دقايشية . العوارض القانونية لعملية المسح العقاري . مقال منشور بمجلة النبراس جامعة أبي بكر بالقايد تلمسان عدد 02 سبتمبر 2017 ص 75 .

قوي لعملية المسح ، إلا أن هذه الآلية لم تتمتع من بروز عدة منازعات بسبب تطبيق هذا القانون عمليا خاصة ما تعلق بالحيازة وطرق إثباتها .<sup>1 2</sup>

### المطلب الثاني : الإشكالات التطبيقية والعملية للمسح العقاري " المسح العقاري بولاية تيارت كنموذج"

هناك عدة إشكالات ميدانية إعتزضت عملية المسح العام بولاية تيارت ، و للكشف عن أهمها قمنا بمقابلة أحد المفتشين بمديرية المسح و الحفظ العقاري كونه قام بخرجات ميدانية للقيام بعملية المسح على مستوى عدة بلديات ضمن الولاية و هو على إطلاع بالعوائق والصعوبات التي واجهتهم.

### الفرع الأول : الإشكالات الميدانية خلال عملية المسح . ولاية تيارت .

عدد لنا السيد "زروقي أحمد" مفتش بمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بولاية تيارت خلال المقابلة التي أجريت معه بتاريخ 2023/03/02 ، بعض الصعوبات والعوائق التي تعترض عمل أعوان ومهندسين مصالح المسح على مستوى الولاية ميدانيا وهي كالآتي:

- عدم توعية وتحسيس المواطنين بالعملية وإعلامهم بمدى أهميتها على المستوى الفردي والجماعي .
- عدم حضور المواطنين أثناء العملية لغياب المصادقية لعملية المسح.
- إلغاء الخرجة الميدانية لأسباب غير إرادية أو لنقص الإمكانيات المادية كتعطل السيارة المبرمجة للخرجة أو تغيب المحققين مما يؤدي لاستياء المواطنين وعدم حضورهم مرة أخرى.
- عدم إعطاء الوقت الكافي للتحضير للعملية قبل الانطلاق في الميدان.
- عدم منح الوقت الكافي ميدانيا حتى يتسنى لفرقة المسح تقديم النوعية عوض الكمية.
- عدم تقديم الوثائق المتعلقة بالعقار من طرف المعنيين.
- غياب الأرشيف في بعض الأحيان مما يؤدي لبطء عملية التحقيق والتأكد من المالك الحقيقي للعقار.
- غياب التنسيق مع المصالح المعنية والمتمثلة في ممثلي الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية.
- عدم إعطاء الأهمية اللازمة للعملية من طرف السلطات المحلية المنتخبة .
- إعتداد إدارة المسح على الحصيلة شهريا مهما كانت الظروف مع إعطاء الأولوية للكمية.
- عدم تكوين الأعوان المكلفين بالمسح تقنيا وقانونيا وتحسيسهم بأهمية هذه العملية في تطهير الملكية العقارية.

<sup>1</sup> - نثائي دلال مرجع سابق ص 90/89 .

<sup>2</sup> - نظرا للمسؤولية التي تكون لمدير الحفظ العقاري في عملية التحقيق العقاري، فقد تم إعلان فتح عملية المسح عبر كافة ربوع الوطن حتى لا يتم تسليم سندات الملكية للحائزين وترك ذلك للتحقيق العقاري أثناء عملية المسح العقاري.

- نسبة كبيرة من العقارات يعتمد في ملكيتها وحيازتها على عقود عرفية محررة بخط غير واضح وكذلك التصريحات الكاذبة من طرف الشهود والملاك مما يؤدي بتقييد معلومات مغلوبة وذلك بقصد أو غير قصد.

- غياب الحماية اللازمة للأعوان أثناء تأدية مهامهم حيث يتعرضون في الكثير من الأحيان إلى الإعتداء اللفظي والجسدي من طرف المواطنين.

- إهتمام الإدارة المركزية بالجانب الكمي لعملية المسح بدلا من الجانب النوعي الذي يعبر عن مصداقية العملية ، الأمر الذي أدى إلى إفال الكثير من المعلومات وعدم التحري والتحقق الأمثل للملكية العقارات ومساحتها الحقيقية، بالإضافة إلى ذلك عدم توفير كما أشرنا سابقا ميزانية محددة للخرجات الميدانية وحتى مصاريف التنقل لا تكفي لنص المسافة المقررة ، وهذا ما يؤثر سلبا على مردودية العملية ونوعيتها ، كما ان هناك صعوبات وعراقيل ميدانية أخرى تعترض مصالح المسح العقاري خلال أداء مهامهم ومنها:

#### 01- إشكالات تغيير الحدود:

كما ذكرنا سابقا ضمن مراحل عملية المسح ، مسألة تعيين أو تحديد الحدود وهي مسألة جوهرية ضمن عملية المسح بالنسبة للملكية الفردية و العامة على سواء ، لذلك فإن أي تغيير للحدود أمر وارد ويؤثر على مصداقية نتائج المسح ، وهذا ما ثبت عمليا عند تسوية وضعية العقارات على مستوى المحافظة العقارية وقد يكون سبب ذلك مايلي :

أ. **تغيير الحدود بسبب التصوير الجوي** ، حيث تقوم مصالح المسح بعمليات التصوير الجوي لكافة الإقليم الوطني ، ثم بعد ذلك بواسطة أسس تقنية ورياضية واعتمادا على الإسقاطات تقوم برسم خريطة المنطقة التي تم تصويرها اعتمادا على سلم محدد لتستعمل بعد ذلك كأساس لتحديد وتعيين الأقسام والوحدات والقطع العقارية لتنتقل من خلال عمليات التحقيق العقاري بواسطة الفرق التقنية والتي تكون مصحوبة برسومات وخرائط للمسح<sup>1</sup> و من خلال هذه العملية هناك احتمالات واردة في وقوع أخطاء أثناء معالجة التصاوير الجوية وإسقاطها للحصول على خرائط الأقسام ويترتب على ذلك تقديم احتجاجات من طرف الملاك على المساحة المسجلة لعقاراتهم التي قد تكون ناقصة أو مدججة ضمن أملاك الجوار، لذلك للمعني الحق في التقرب من لجنة المسح لتقوم بإعادة التحقيق في المساحة ميدانيا.<sup>2</sup>

ب- **تغيير الحدود لأسباب طبيعية**: تتأثر العقارات بالطبيعة والعوامل المناخية وهذا التأثير يبرز في حدودها مما يترتب عليه المساس بحقوق الملاك ،ومثال ذلك وجود الوديان بين الملاك المتجاورين التي بفعل الزمن قد يتسع من جهة ويضيق من جهة وبالتالي قد يحدث تغييرات في الحدود.

<sup>1</sup> - نثالي دلال مرجع سابق ص 98.

<sup>2</sup> - نعيمة حاجي مرجع سابق ص 15 .

مثال ذلك العديد من الوضعيات العالقة على مستوى المحافظات العقارية لولاية تيارت حيث تم إدماج الكثير من الملكيات الخاصة ذات المساحات القليلة أو المتوسطة ضمن مساحات أكبر تعود ملكيتها للدولة و ممنوحة لمستثمرات فلاحية مما أدى إلى ظهور نزاعات قضائية لإلغاء ترقيمها.

### ج - تغيير الحدود بين البلديات:

كثيرا ما يعترض عملية المسح مسألة الحدود الإدارية للبلديات مع تلك التي تم وضعها أثناء عملية المسح من الإشكالات العويصة التي يصعب حلها.

حيث ينشأ هذا الإشكال من الأخطاء التقنية التي يقوم بها أعوان المسح وذلك بضم جزء من الأراضي التابعة لبلدية مجاورة إلى البلدية المراد مسحها أو العكس، أو بسبب تموقع عقارات مبنية بين بلديتين تكون البنائيات تابعة لبلدية وجزء من الأرض المبني عليها تابعة لبلدية أخرى، أو في حالة منح قرارات الإستفادة لأشخاص تابعين لبلدية معينة تتعلق أو تمس عقارات تابعة لبلدية أخرى مجاورة، أو عندما يقدم الملاك وثائق ملكيتهم لمصالح المسح وتمس عقارات مشتركة بين بلديتين متجاورتين وتمسح هذه العقارات ضمن البلدية المراد مسحها، وهذا ما يثير عدة إشكالات خاصة إذا منحت هذه العقارات من الجهتين .

وقد لوحظ على هذه الإشكالات أنها تخضع لإجراءات قانونية طويلة يصعب تسويتها وتبقى عالقة في أدرج الولاية.<sup>1</sup>

### 2- إشكالات التصريح الكاذب

إن من أهم آثار عملية المسح هو اكتساب حقوق عقارية وقد يكون هذا الاكتساب من جراء تصريحات الشهود والملاك المجاورين والموجودين أثناء عملية المسح ، وفي ظل عدم وعي بعض منهم بمسؤولية هاته التصريحات قد يتم إدلاء بشهادات كاذبة تثير عدة إشكالات لها أبعاد مختلفة باختلاف وقت اكتشاف حقيقتها ، فهي إما تثير شكاوى عليها في الآجال القانونية إذا تم اكتشافها مبكرا.<sup>2</sup>

وقد يصعب الأمر في حالة اكتشافها بعد انتهاء مدة التقييم المؤقت (مدة الستين) وهذا ما يؤدي بالمتضرر من رفع دعوى قضائية بالمحكمة الإدارية لإلغاء التقييم الحاصل لهذه العقارات، وتبقى هذه الوضعيات عالقة في ظل الإجراءات القضائية المعقدة والطويلة.

الفرع الثاني : المنازعات والإشكالات الناتجة عن عملية التقييم (بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة)

<sup>1</sup> - خليفة ذهبي مرجع سابق ص 143 .

<sup>2</sup> - نعيمة حاجي مرجع سابق ص 156 .

كما رأينا أعلاه ضمن مراحل عملية المسح، تودع الوثائق المسحوة الناتجة ضمن المرحلة الختامية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وقد تكون عملية الإيداع إما تاماً لكل البلدية أو إيداع جزئي لبعض الأقسام المنجزة، هذه العملية تثبت بمحضر للإيداع ممضى من طرف المحافظ العقاري بتاريخ محدد له أهمية في عملية التقييم فيما بعد .

حيث كان سريان مدة الستين للتقييم المؤقت إبتداءً من إمضاء محضر تسليم الوثائق المسحوة حسب نص المادة 11 من المرسوم رقم 63/76 ، وبعد التعديل الوارد بقانون 18/18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 وبموجب نص المادة 34 منه أصبح حساب مدة التقييم (الستين أو 04 أشهر) يسري من تاريخ إيداع طلب التقييم في السجل العقاري من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق المسح كما يبقى باب الاعتراض مفتوحاً مادام باب التقييم كذلك.

بالإضافة لإشكالات التقييم المؤقت التي تعترض عملية تطهير العقار هناك إشكالات التقييم النهائي والدفتري العقاري وإشكالات فارق المساحة والعقارات الغير مطالب بها ، كلها سنوجزها فيما يأتي.

#### 01- منازعات التقييم المؤقت والنهائي :

يقوم المحافظ كما أسلفنا أعلاه بالقيام بعملية القيد أو التقييم العقاري في البطاقات العقارية بمجرد إستلام وثائق المسح وإمضاءه لمحضر التسليم ، فهذا القيد قد يحدث أثاراً قانونية تلحق بالأشخاص وقد تتسبب في إهدار حقوقهم العقارية التي لم يتمكنوا من إثباتها أثناء عملية المسح ، لذلك نص المشرع ضمن المرسوم 63/76 جملة من الإجراءات الخاصة بالمعارضة وإجراء جلسة صلح بين الخصوم قبل إنتهاء مدة التقييم المؤقت وجعل المحافظ هو القاضي في هذه الحالة وأعطى له المشرع صلاحية القيام بالتعديلات والتصحيحات اللازمة ضمن الوثائق المسحوة بالتنسيق مع مصالح المسح (نص المادة 15 من نفس المرسوم).

أما في حالة عدم الصلح الذي يثبت بمحضر يجب على المعارض اللجوء للقضاء لإثبات حقه ، كذلك هو الشأن بالنسبة للتقييمات النهائية فلا يمكن للمحافظ إعادة النظر فيها والقيام بإجراءات التسوية ويعلم المعارض بضرورة اللجوء للقضاء لإلغاء التقييم ويتم إدخال مديرية المسح والحفظ العقاري كخصم .

ولعل أهم مايعاب على المحافظات العقارية هو التقليل من شأن عملية المسح وإيداع الوثائق المسحوة على مستواها للقيام بعملية التقييم مباشرة بعد إمضاء المحضر ، حيث يتم الإهتمام والعمل بشهر العقود والقرارات الصادرة عن الموثقين و إدارة أملاك الدولة وإهمال عملية التقييم وإعداد الدفاتر العقارية لصالح الملاك ، الأمر الذي أدى إلى ظهور نزاعات عقارية كثيرة وأثر على نتائج المسح التي كلفت الدولة مبالغ وجهود عسيرة لإتمامها.

ومثال ذلك ما حدث في بلدية رحوية التابعة إقليمياً لولاية تيارت ، حيث أن المحافظة العقارية على مستوى هذه البلدية قد تم فتحها بتاريخ 2015/10/15 في حين أن إيداع وثائق المسح الخاصة بجانبها الريفي تم بتاريخ 2010/10/26 و 2011/05/15 بالمحافظة العقارية لولاية تيارت آنذاك ولم يتم دراسة وتقييم العقارات الخاصة بها عند

تواجدها بالمحافظة الأم ، وبعد إفتتاح المحافظة بالرحوية كانت قد انقضت مدة التقييم المؤقت وأصبحت كل التقييمات الخاصة بهذه البلدية نهائية ، ولا يمكن إلغائها إلا عن طريق القضاء الأمر الذي كلف العديد من المواطنين خسائر جمة لإثبات حقوقهم التي قد رقت أغلبها لفائدة الدولة أو في حساب أشخاص آخرين .<sup>1</sup>

## 02 - إشكال شهادة التقييم المؤقت

يمنح المحافظ للمالك المسجل في الوثائق المسحية والذي لا يملك لإثبات ملكيته سند كافي ويعتمد على الحياة المثبتة من طرف لجنة المسح بعد التحقيق الميداني ، شهادة تقييم مؤقت ، هذه الشهادة كانت تعتبر حسب 22/03 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 بمثابة شهادة الحياة ، حيث تكسب صاحبها صفة المالك الظاهر وله صفة التقاضي بها كما تؤدي إلى حصوله على دفتر العقاري بعد انتهاء مدة التقييم إلا أنه وبعد صدور قانون 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 في مادته 25 والتي عدلت المادة 2/353 من قانون التسجيل الأمر 76/05 حيث لم تصبح لشهادة التقييم المؤقت القوة القانونية لشهادة الحياة ، مما خلق عدة نزاعات من بينها أن الحائز على شهادة التقييم المؤقت لا يمكنه أن يقوم بعملية رهن العقار، فحسب نص المادة 2/884 من القانون المدني التي تشترط على صاحب الرهن أن يكون مالكا للعقار وشهادة التقييم المؤقت تمنح صفة الحائز وليس المالك للعقار، فهنا نجد أن أحكام شهادة التقييم المؤقت جاءت مخالفة لأحكام القانون المدني ، حيث مكنت هذه الأحكام صاحب التقييم المؤقت إمكانية القيام بقيد رهن على العقار، ويظهر الإشكال في حالة ظهور المالك الحقيقي والذي يجد العقار مثقلا برهن ولا يمكنه نقضه حسب نص المادة 45 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري حيث يكون المالك لحقيقي ملزما بالتصرفات التي قام بها الحائز حالة إسترجاع ملكيته.

وكذلك تطرح هذه الشهادة إشكال في مجال التهيئة والتعمير، حيث وحسب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المادة 50 منه فإنه يشترط لاستصدار رخصة البناء ، أو الهدم أو التجزئة ملكية المعني للعقار، إلا انه وبالرجوع إلى الأحكام المتعلقة بالحقوق المترتبة على تسليم شهادة التقييم المؤقت فإنها كانت تتعارض وأحكام قانون التهيئة والتعمير لأنه لا يمكن في أي حال من الأحوال أن يوصف صاحب شهادة التقييم المؤقت بوصف المالك.<sup>2</sup>

## 3- إشكالات فارق المساحة:

قد تنتج بمناسبة عملية المسح أخطاء في القياسات المساحية ويشتكي الأفراد لعدم تطابق المساحة الحقيقية لأماكها مع تلك المسجلة ضمن عملية المسح من طرف خبراء مسح الأراضي .

<sup>1</sup> - المقابلة التي قمنا بها مع السيد المحافظ العقاري ببلدية رحوية والتي لديها اختصاص إقليمي لثمانية بلديات هي بلدية رحوية، قرطوفة، مشرع الصفا، جيلالي بن عمار، تافدمت، واد ليلي، تيدة وسيدي علي ملال، حيث لديها كل أرشيف هذه البلديات من سنة 1961 وتتولى شهر العقود وتسوية الوضعيات العقارية بعد عملية مسح الأراضي وتسليم الدفاتر العقارية، بالإضافة للمهام القانونية الأخرى للمحافظات العقارية ككل.

<sup>2</sup> - خليفة الذهبي. اشكالات عملية المسح .. مرجع سابق ص 178 179 .

ولتدارك هذه الأخطاء قامت المديرية العامة للأموال الوطنية بإصدار تعليمة رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24 ، حيث نصت ضمنها على حالة إذا كان الفارق في المساحة لا يتعدى 20/1 في العقد الجديد بمناسبة قسمة أو بيع أو أي إجراء آخر، فيمكن شهره طبقاً للقانون لدى المحافظة العقارية ، أما إن تجاوز الفارق ذلك فلا بد من القيام بإجراءات تسوية هذه الوضعية، فحسب المذكرة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 التي تحدد كيفية تسوية الفوارق في المساحات، حيث بينت هذه المذكرة أنه إذا تعلق الأمر بعقارات تابعة لأموال الدولة والتي تتم تسويتها عن طريق التنازل لفائدة الشاغلين حسب ماورد في المادة 47 من القانون 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 مقابل قيمة مالية محددة، حيث يجب على المعارض القيام بطلب لإجراء تحقيق وتصحيح الخطأ في المساحة سواء بالزيادة أو بالنقصان، وعلى المحافظ أن يخطر مديرية أملاك الدولة في حالة الزيادة ويطلب منها القيام بتحقيق حول مدى أحقية الدولة على المساحة الزائدة ضمن الوثائق المسحية والتي تفوق النسبة المعول بها، وعلى مدير أملاك الدولة القيام بالرد على هذه الإرسالية في غضون 45 يوماً، حتى يتمكن المحافظ من إتباع إجراءات التسوية ومراسلة مصالح المسح للقيام بخرجة ميدانية والتأكد من المساحة المسجلة ضمن الوثائق المسحية .

حيث يطرح الإشكال في مثل هذه الحالات في العقارات الحضرية حيث يمكن أن تكون المساحة الزائدة ملك للمالك المجاور أو تدخل ضمن المساحات الخارجية التابعة للملك العام كالطرق والمساحات الخضراء والأرصعة وغيرها، لذلك فإن تحقيق أملاك الدولة مهم للغاية حتى لا يكون هناك تعدي على ملك الغير، ثم يأتي دور مديرية مسح الأراضي بعد إرسالية المحافظ العقاري، بتحديد وحدتين عقاريتين الأولى تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية والثانية للزيادة المسجلة.

حيث ترقم الوحدة الأساسية ترقيماً نهائياً لفائدة المالك بموجب سند الملكية المقدم، والثانية ترقم ترقيم مؤقت لفائدته أيضاً في حالة تقديم شهادة رفع اليد من مديرية أملاك الدولة بعد تسديده لسعر هذه الزيادة، وفي حالة عدم تقديمه لهذه الشهادة، وبعد مرور سنتين من الطلب ترقم ترقيماً نهائياً لفائدة الدولة.<sup>1</sup>، وفي حالة الرد من طرف مديرية المسح وقامت بتصحيح المساحة وإعداد وثائق مسحية جديدة، يقوم المحافظ بتسوية هذه الوضعية وإعداد الدفتر العقاري وفق المعلومات الجديدة والمساحة المصححة.

#### 04- الاشكالات المتعلقة بالعقارات غير المطالب بها

عند قيام الفرقة المسحية بمهامها خلال المرحلة الميدانية وفي حالة غياب الملاك المعنيين بعملية المسح لعقاراتهم وحقوقهم العينية، فقد اضطر الأعوان لتسجيل هذه الأملاك ضمن حساب المجهول لحين ظهور ملاكها الحقيقيين وتسوية

<sup>1</sup> - المذكرة 10787 المؤرخة في 2008/11/29 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بكيفية تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيريات سندات الملكية والقياسات المساحية..

وضعياتهم على مستوى المحافظة العقارية المختصة ، وظل الوضع على ما هو عليه إلى حين صدور المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 حيث أنشا حساب جديد يسمى "العقارات الغير مطالب بها أثناء عملية المسح" عوض حساب المجهول .

حيث جاءت هذه المذكرة لتفسر كيفية تطبيق نص المادة 89 من قانون المالية 17/11 (01) المعدلة للمادة 23 مكرر من الامر 74/75 وأصبحت تنص على " يسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ..

والملاحظ في عملية المسح التي طالت أغلب المساحة الريفية وجزء كبير من المساحة الحضرية بولاية تيارت أن نسبة كبيرة وكبيرة جدا من الأملاك سجلت أثناء عملية المسح ضمن حساب العقارات الغير مطالب بها وذلك راجع إما لعدم قيام الهيئات المختصة بالإشهار والإعلام بانطلاق هذه العملية على مستوى المناطق المعنية أو عندما يجد أعوان المسح عقارات ذات ملكية مشتركة ومتنازع عليها يقومون بتسجيلها في هذا الحساب لترك المجال أمام المحافظ العقاري للقيام بالتحقيقات اللازمة حسب طلب المعنيين بعد إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية المختصة .

حيث ونتيجة لكثرة العقارات المسجلة في هذا الحساب تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية بإصدارها عدة مذكرات وتعليمات تهدف لتسوية هذه الوضعيات العالقة .

وعليه تكون التسوية في مثل هذه الحالات حسب السند المقدم ، فإذا كان على أساس سند ملكية مشهر خلال الآجال المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة بعد التحريات المعهودة والتحقق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بترقيم العقار ترقيما نهائيا لحساب مالكه المطالب به.

أما إذا كان الطلب وفق سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المذكورة أعلاه بترقيم العقار ترقيما مؤقتا لمدة سنتين بإسم المعني المطالب به يبدأ سريانه من تاريخ ايداع الطلب .

وخلال هذه المدة إذا تبين من خلال التحقيقات أن العقار الغير مطالب به هو ملك للدولة أو الجماعات المحلية يرقم العقار فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

وفي حالة عدم تسجيل أي طلب لهذا العقار الغير مطالب به طول مدة 15 سنة، يقوم المحافظ بترقيمه ترقيما نهائيا لفائدة الدولة .

الجدير بالذكر في هذه الوضعية أي العقارات الغير مطالب بها، من جهة هي تخدم مصلحة المالك الذي تعذر عليه الحضور أثناء عملية المسح ، ومن جهة ثانية إضافة وأثقل كاهل المحافظ العقاري بمهام أخرى زيادة على مهامه

الكثيرة والمتمثلة في إجراء التحريات والتحقيقات اللازمة لمعرفة المالك الحقيقي للعقار الغير مطالب به ، والذي قد يستغرق مدة طويلة وخلق مشاكل ونزاعات بين الخواص والدولة بسبب تأخر التسوية.

وكما ذكرنا أعلاه ولمعالجة مثل هذه الوضعيات قامت المديرية العامة للأملاك الوطنية بإصدار عدة مذكرات لتسوية الوضعيات العالقة ، ونذكر أبرزها المذكرة 2421 الصادرة بتاريخ 2003/05/03 المتضمنة كيفية تسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ومسجلة في حساب المجهول وهي عقارات لها سندات ملكية مشهورة .

والمذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2014/09/04 المتعلقة بالعقارات المسجلة أثناء عملية المسح في حساب المجهول وحائزوها يفتقدون لسندات مشهورة .

المذكرة رقم 5543 المؤرخة في 2017/05/23 المتضمنة تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول والمتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01 على أساس محاضر الإستلام الممضاة من طرف المحافظين العقاريين والمتعلقة بطلبات التسوية المدعمة بعقود مشهورة .

والملاحظ هنا أنه وبالرغم من كل هذه المذكرات والإجراءات المسطرة لتطهير هذا الحساب (العقارات غير المطالب بها ) إلا أن الأخطاء التي أرتكبت أثناء عملية المسح نتج عنها إشكالات وعوائق لهذه العملية لانزال مطروحة لحد الساعة أمام القضاء العادي والإداري .

#### 05- الإشكالات المتعلقة بإيداع الأحكام القضائية الخاصة بعملية التقييم

هناك العديد من المنازعات العقارية يتم رفعها للقضاء للفصل فيها كقضايا التقييم المؤقت والنهائي والقضايا الخاصة بإلغاء الدفتر العقاري.

وتهدف هذه القضايا إلى استصدار احكام وقرارات قضائية تساعد على تثبيت الحقوق العقارية وإرجاع لكل حق حقه وبالتالي استقرار المعاملات وتعزيز سياسة الإئتمان العقاري. وتتعلق هذه الدعاوى في الغالب بفسخ أو تعديل أو إلغاء أو نقض لهذه الحقوق وإعادة مستحقيها .

ويمكن رفع هذه القضايا إما أمام القضاء الإداري في حالة التقييم المؤقت ويكون اطراف النزاع أشخاص طبيعيين أو من بينهم شخص عام طبقا للمعيار العضوي ، أو القضاء الإداري في حالة التقييم النهائي أو دعاوى إلغاء الدفتر العقاري ، حيث وبعد إصدار هذه الأحكام والقرارات تتم عملية الإيداع بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وذلك بمعرفة أحد الموثقين ، وتتم هذه العملية اي الإيداع في صب محتوى الحكم أو القرار محل عملية الإيداع في شكل قانوني فرضه القانون دون زيادة أو نقصان ودون تغيير أو تحريف أو تزوير تحت طائلة عقوبات جنائية مشددة للقائمين بهذا الإجراء ، ثم يتم إيداع هذا النموذج الإشهاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ليقوم المحافظ العقاري بإتمام إجراءات الشهر لهذا الحكم أو القرار المودع وذلك بالتأشير عليه بما يفيد شهره.

إلا أن هذه العملية غالبا ما تثير إشكالات عديدة تؤدي بالمحافظ العقاري إلى رفض شهر هذا الحكم المودع لعدة أسباب من بينها :

- إغفال بعض الإجراءات الشكلية ضمن السند المودع أو تضمينه خطأ مادي يؤدي إلى رفض إيداعه منها موقع العقر (البلدية، تعيين العقار، أسماء الأشخاص ، المساحة...).

- عدم ذكر المراجع المسحية (قسم ومجموعة الملكية ) ضمن السند المودع بالنسبة للعقارات التي خضعت لعملية المسح.  
- أخطاء متعلقة بالحق العيني نفسه وطبيعته القانونية التي قد يمسها التعديل من حيث المساحة والموقع مما يجعله غير مطابق مع العقار المسجل بالسجل العقاري الخاص بالمحافظة.<sup>1</sup>

- الإغفال المتعلق بالطلبات، حيث أن الطلبات المثارة في بعض الحالات تقضي المحكمة بإلغاء التقييم وتغفل عن الحكم بإعادة تسجيل العقار لفائدة مالكة الحقيقي الذي ثبتت مشروعية طلبه، مما يؤدي به إلى رفع قضية أخرى لتقييم العقار بإسمه وهو إجراء مضني ومكلف وطويل الأمد بالنسبة للمعني الذي قد ييهدر حقه في ظل تعدد القضايا.  
وحيث أن من مهام المحافظ العقاري البحث والتحري في صحة المستند المودع لضبط السجل العقاري، يقوم برفض إيداع هذه السندات القضائية مع تبرير ذلك وفق إرسالية تسلم للموثق المعني بالإيداع.

ونتيجة لرفض إيداع مثل هذه السندات القضائية يبقى الوضعيات العقارية معلقة وغير مستقرة ضمن السجل العقاري ويخلق بذلك عدم الإثتمان في المعاملات العقارية الذي يمثل الهدف الاساسي لعملية المسح العقاري العام. بالإضافة إلى ذلك فإن المعاملات والدعاوى العقارية خاصة في القضاء الإداري تستغرق وقت طويل جدا وتكاليف باهظة على الأطراف المعنيين وذلك نظرا لكثرة مثل هذه القضايا على مستوى المحاكم وتعدد إجراءاتها .

## 06 - إشكالات الطعن على قرارات المحافظ العقاري

إن للمحافظ العقاري بصفته موظفا عموميا مسؤولية عن الاخطاء التي يرتكبها ، سواء كانت أخطاء عمدية أو أخطاء غير عمدية مرفقية كانت أو شخصية ، تستلزم عقوبات مدنية كالتعويض عن الاضرار اللاحقة بالمشتكى ، أو اخطاء تؤدي إلى نشوء دعوى عمومية ضده ومسؤولية جزائية عن أعماله.

حيث تنص المادة 120 من قانون العقوبات الجزائري<sup>2</sup> على "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 500 إلى 5000 دج القاضي أو الموظف أو الضابط العمومي الذي يتلف أو يزيل بطريق الغش وبنية الإضرار وثائق أو سندات أو عقود أو أموال منقولة كانت في عهده بهذه الصفة أو سلمت له بسبب وظيفته.

<sup>1</sup> - خليفة الذهبي . إشكالات عملية المسح . مرجع سابق ص 207 . 208.

<sup>2</sup> - خليفة الذهبي، إشكالات عملية المسح، مرجع سابق، ص 207 . 208.

<sup>2</sup> - المادة 120 من القانون 156/66 المتضمن قانون العقوبات الجزائري.

كما نصت المادة 214 منه على " يعاقب بالسجن المؤبد كل قاضي أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب

تزوير في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظائفه :

1- إما بوضع توقيعات مزورة

2- وإما بإحداث تغيير في المحررات أو الخطوط أو التوقيعات.

3- وإما بإنتحال شخصية الغير أو الحلول محلها.

4 - وإما بالكتابة في السجلات أو غيرها من المحررات العمومية أو بالتغيير فيها بعد إتمامها أو قفلها "

حيث تنتج عن تلك الأفعال المنصوص عليها عقوبات جنائية ضد المحافظ العقاري سواء كان عمداً أو عن طريق

الخطأ، وهذا يشكل عائقاً لعملية المسح كون أن كثرة القضايا ضد المحافظين العقاريين، أدى إلى عدم إستقرار المحافظات

العقارية وعزوف الموظفين التي تتوفر فيهم الشروط القانونية من الترشح لمنصب المحافظ العقاري، الأمر الذي أدى لخلو

الكثير من المحافظات العقارية خاصة على مستوى اختصاص ولاية تيارت من محافظين عقاريين بسبب تعرضهم لعقوبات

جزائية بالحبس والسجن.<sup>1</sup>

حيث تعاقب المحافظين على نفس المحافظة في مدة قصيرة يؤدي بعدم استقرار العمل وخلق خلافات بين المحافظ

والموظفين وبالتالي تؤخر عملية التقييم وتحيين العمليات المسحية كنتيجة لعملية المسح العقاري العام.

<sup>1</sup> - في خلال مدة لا تتعدى 05 سنوات تعرض أربع (05) محافظين تابعين للاختصاص الإقليمي لولاية تيارت للسجن والحبس وإنهاء مهام مما أدى بتوقف العمل بشكل جزئي على مستوى هاته المحافظات خاصة في إعداد وتسليم الدفاتر العقارية وشهر وتحيين الوثائق المسحية بعد الإجراء الأول ، وأثر على مصالح المواطنين والدولة على حد سواء وبالتحديد في مسألة حركة رؤوس الأموال في التصرفات والمعاملات العقارية كالبيع والإيجارات طويلة الأمد (فوق 12 سنة) والرهون وغيرها

## خلاصة الفصل:

ترمي التدابير المتخذة من خلال إقامة سجل عام لمسح الأراضي يوضح فيه القوام المادي والتموقع الطبوغرافي لكل الأملاك العقارية وتأسيس دفتر عقاري، إلى تحسين نظام الشهر العقاري واستبدال منظومة الشهر الشخصي المعمول به قديماً بنظام الشهر العيني، وبلوغ هذه الغاية اضطرت الدولة لصرف الملايير من الدينارات وتسخير العديد من الإمكانيات الضخمة وسن قوانين ومراسيم منظمة للعملية .

وبعد إعلان عملية الانطلاق في المسح العام، ظهرت على السطح العديد من العوائق والإشكالات و عواقلة سير هذه العملية التي لازالت متواصلة لحد الآن رغم مرور مدة 47 سنة عن صدور الأمر 74/75 المتعلق بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري .

هذه الإشكالات كما أسلفنا أعلاه كانت متعددة ومتشعبة منها ما هو قانوني ومنها ما هو بشري وتمويلي، إشكالات ميدانية، شساعة رقعة البلاد وتنوع تضاريسها، إشكالات أمنية أدت في فترة التسعينيات إلى وقف هذه العملية بقرار رئاسي، بالإضافة إلى عدم نجاعة هذه العملية من حيث القائمين عليها ونقص كفاءتهم أدى ذلك إلى نشوب نزاعات ودعاوى قضائية ضمن اغلب المناطق المسوحة، هذا من جهة ومن جهة ثانية أدى إلى عدم استقرار السجل العقاري الذي هو الغاية والهدف الاسمي لعملية المسح .

خاتمة

بعد تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني الذي يعتبر أفضل نظام لشهر التصرفات وإعلام الكافة بها، أطلقت عملية المسح العام بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، حتى يتم إحصاء وتطهير العقار بعد الوضعية الكارثية للنظام العقاري الموروث من المستعمر، حيث لاحظنا من خلال بحثنا أن الدولة سخرت موارد بشرية وتمويلية وقانونية وتنظيمية لنجاح هذه العملية .

يعتبر المسح العام المفتاح الأساسي لتأسيس السجل العقاري بصفة نهائية وأكثر مصداقية فهو عبارة كما رأينا عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية وقانونية في آن واحد، إذ تبدأ بعملية قانونية بإصدار الأمر الذي نص عليه ومراسيمه التنظيمية، ثم تليه عمليات تقنية كالتصوير الجوي وترسيم الحدود وبعدها العمليات الميدانية معاينة الأملاك والحقوق العقارية وأصحابها، لتنتهي فيما بعد بعمليات قانونية أخرى عن طريق إعداد وثائق المسح وإيداع الوثائق المسحوية بالمحافظة العقارية المختصة التي بدورها تقوم بتأسيس السجل العقاري بناءً على المعلومات المسحوية وتعد الدفاتر العقارية للملاك .

هذه العملية عرفت عراقيل وإشكالات كثيرة أدت إلى تأخرها وعدم فعاليتها في كثير من المناطق كما أسلفنا في بحثنا، حيث واجهت عراقيل تنظيمية إدارية وأخرى تمويلية لشساعة رقعة البلاد الجغرافية، وبشرية كونها أوكلت لأشخاص غير مكونين وناقصين خبرة في بدايتها، وإشكالات قانونية من حيث حجية السندات المقدمة والمثبتة للملكية ، وأخرى ميدانية كعدم حضور الملاك والتصريحات الكاذبة للشهود والملاك المجاورين، كذلك في تحديد حدود ومساحات الأملاك ومطابقتها مع ما هو موجود ضمن العقود المقدمة.

لنصل فيما يلي ذلك إلى الصعوبات التي واجهت هذه العملية وأدت إلى عدم فعاليتها في إستقرار السجل العقاري، الإشكالات التي تلي إيداع الوثائق المسحوية بالمحافظة العقارية المختصة لكل بلدية في مسألة التقييم المؤقت والنهائي وإعداد الدفاتر العقارية التي خلقت نزاعات قضائية على مستوى القضاء العادي والقضاء الإداري وحتى على مستوى محكمة الجنايات في القضايا التي ترفع على المحافظين العقاريين وموظفي المسح والحفظ العقاري (دعاوى التزوير، الرشوى، إتلاف وإخفاء الوثائق وغيرها) دون لا ننسى إشكال العقارات الغير مطالب بها التي مست الكثير من الوضعيات العقارية ولا زالت لم تسوى ليوما هذا بالرغم من تدخل المديرية العامة للأملاك الوطنية بإصدار المذكرة 4060 المؤرخة في 2018/04/05 المتعلقة بكيفية تسوية العقارات الغير مطالب بها أثناء عملية المسح ، والتي أكدت على مدة 15 سنة تقييم مؤقت في هذا الحساب وفي حالة عدم المطالبة بها أو عدم تقديم السندات المثبتة لهذه الملكية أثناء هذه المدة ، ترقم لفائدة الدولة ترقيما نهائيا.

كل هذه الإشكالات وغيرها أبطأت عملية المسح، مما أدى بالوزارة الوصية إلى الإعلان مؤخرا عن إمكانية إعادة المسح العام في المناطق الصحراوية خاصة، والقيام بعمليات تصحيحية وتنظيمية أخرى ضمن المناطق السهبية

والمناطق التي تعاني احتجاجات واعتراضات كثيرة بسبب عدم جدوى هذه العملية في إثبات ملكياتهم وتسوية وضعياتهم العقارية.

وتبعا للحصيلة التي وضعتها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في نهاية 2005، فإن المساحة التي شملها مسح الأراضي تغطي 6.9 مليون هكتار أي 60.5% من المساحة المقيدة للمسح والمقدرة بـ: 11.4 مليون هكتار أما النسبة المسووحة وطنيا لحد الساعة فقد بلغت حسب مصادرنا بالمديرية العامة للأموال الوطنية أنها وصلت 97%.

والملاحظ خلال هذه الفترة أن الدولة تقوم بإصلاحات عديدة في هذا المجال من بينها قرار الدمج في جويلية 2022 بين مديرية المسح ومديرية الحفظ العقاري لتسهيل عملية الإيداع وتعيين الوضعيات العقارية وكذلك إطلاق عملية رقمنة القطاع حتى يتم تسهيل استخراج مختلف الوثائق العقارية عبر كامل الوطن، هذا من جهة، ومن جهة أخرى مراقبة عملية تأسيس السجل العقاري وتعيين الوضعيات العقارية، كذلك العمل على إستقرار الملكية العقارية من خلال إطلاق "منصة عقار" وتكوين موظفين من مديرية المسح وآخرين من المحافظات العقارية في عملية الرقمنة التي خصص لها الرئيس وزارة كاملة نظرا لأهميتها في تطهير العقار في الجزائر.

ومما سبق عرضه في بحثنا ارتأينا بعض الاقتراحات لإيجاد الحلول التي تساهم في إتمام عملية المسح وتطويرها بالموازاة مع الإصلاحات المتخذة من طرف السلطات المركزية ومن بينها التي:

- توفير الإمكانيات البشرية المؤهلة والمكونة في مجال المسح وذلك بتسطير برامج تكوينية لتحسين مستوى الأعدان المسؤولة عن المسح.

- منح الوقت الكافي لعمليات التحقيق الميداني واستدعاء كل الملاك للمنطقة المراد مسحها مرفقين بوثائقهم المثبتة لحقوقهم العقارية.

- منح مديرية المسح صلاحية الولوج إلى أرشيف مختلف المحافظات العقارية ومفتشيات أملاك الدولة وحتى مصالح تقسيمات الري ومكاتب التعمير على مستوى البلديات للاطلاع على مختلف العقود والشهادات وحتى المخططات المرجعية لأخذ المعلومات المضبوطة لهذه العقارات..

- توعية وإعلام المواطنين والمؤسسات العامة والخاصة بأهمية عملية المسح وضرورة مساعدة هذه الفرق ميدانيا .

- وضع جهاز رقابي على إنجاز عمليات المسح وتوقيع جزاءات تأديبية وعقابية ردية للأعدان المخالفين لقواعد ومهام المسح العقاري .

- التسريع من عصرنة ورقمنة المنظومة العقارية حتى لا يتم التلاعب في الأملاك العامة أو الخاصة.

- سد النقص الإداري في هذا المجال وزيادة بعض مكاتب المسح على مستوى كل بلدية لتسهيل الإجراءات.

- 
- الاهتمام بالناحية المادية وتخصيص ميزانية لهذه العمليات وتوفير الإمكانيات التقنية الحديثة لسيرورة هذه العملية .
  - ضرورة إجراء تحقيقات معمقة في الملكيات الغير مطالب بها قبل تسجيلها في هذا الحساب اثناء عملية المسح.
  - الاستعانة بذوي الخبرة من خبراء ومهندسين في مجال ضبط المساحات والحدود الفاصلة للتقليل من الأخطاء المساحية وترسيم الحدود الصحيحة.

## قائمة المراجع والمصادر

قائمة المصادر و المراجع

01 - القرآن الكريم.

02 - النصوص والقوانين

1. الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المنشور بالجريدة الرسمية العدد 78 لسنة 1975 .

2. القانون 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المنشور بالجريدة الرسمية العدد 48 سنة 66.

3. الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية المنشور بالجريدة الرسمية العدد 97 لسنة 1971، الملغى.

4. الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المنشور بالجريدة الرسمية العدد 92 لسنة 1975 ..

3- المراسيم التنظيمية :

- المرسوم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة المنشور بالجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 1973.

- المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المنشور بالجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1976.

- المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المنشور بالجريدة الرسمية رقم 30 لسنة 1976.

- المرسوم التنفيذي 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المنشور بالجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1983 (الملغى).

- المرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المنشور بالجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1992.

- المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المنشور بالجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 1993 .

- المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16/12/2012 المتضمن شروط وكيفيات تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة المنشور بالجريدة الرسمية عدد 69 لسنة 2012.

#### 4-المنشورات والقرارات الوزارية:

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07/04/2022 الذي يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية المنشور بالجريدة الرسمية رقم 34 مؤرخة في 19/05/2022.

#### 5- التعليمات والمذكرات

- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

- المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03/05/2003 المتضمنة كيفية تسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ومسجلة في حساب المجهول، حالات الملكية التي يوجد بشأنها سندات مشهورة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2004 المتعلقة بالعقارات الواقعة بمناطق ممسوحة ومسجلة في حساب المجهول ولا يوجد بشأنها سندات كافية لإثبات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

- المذكرة رقم 10787 مؤرخة في 29/11/2008 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيريات سندات الملكية والقياسات المسحية.

- المذكرة 4060 المؤرخة في 05/04/2018 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات الغير مطالب بها أثناء عملية المسح الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

#### 06- الكتب والمؤلفات

- مجيد خلفوني / نظام الشهر العقاري في الجزائر . دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 05.

- ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للطباعة، الجزائر .

- ابراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري: سنة 1978.

- نعيمة حاجي المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر . دار الهدى . عين مليلة . الجزائر . 2006.

- عماد الدين رحامية إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، دار الحكمة للنشر . الجزائر . 2017.
- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقاري، دار هومة، طبعة 2006.
- حمدي باشا عمر، عقد الشهرة . شهادة الحيازة . دار هومة . الجزائر العاصمة . طبعة 2001 .
- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة طبعة 10 ، الجزائر 2001.
- محدة جلول وحويزق عثمان، إعداد مسح الأراضي العام كآلية لتطبيق نظام الشهر العيني في الجزائر . الآمال للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، جويلية 2019.
- 07 - الرسائل والمذكرات:
- قرنان فضيلة، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة البلدية 2019/2018، كريم صياد، فعالية دفتر العقاري في تكريس الإئتمان في مجال المعاملات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم . تخصص قانون عقاري . كلية الحقوق والعلوم السياسية / جامعة مولود معمري تيزي وزو 2021/06/17 .
- خليفة الذهبي إشكالات عملية المسح واثرها على إستقرار الملكية العقارية/ رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص . كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم حقوق / جامعة محمد بوضياف المسيلة سنة 2021/2020.
- بوزيتون عبد الغاني . المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية / مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق . قسم قانون خاص فرع عقاري / جامعة الإخوة منتوري . قسنطينة سنة 2010/2009.
- أيت حداد جوهر . العلاقة بين التوثيق والشهر العقاري / رسالة لنيل درجة الماجستير / جامعة الجزائر 1996.
- بن عامر محمد / النظام القانوني للمسح والحفظ العقاري دراسة مقارنة لنيل شهادة الماستر في الحقوق سنة 2014/2013 .
- شملي أحمد / المسح العقاري في التشريع الجزائري / مذكرة لنيل شهادة الماستر . قانون خاص معمق / جامعة أحمد بوقرة . بومرداس سنة 2020/2019 .

- داوي بلقاسم ، موساوي عبد القادر / المسح العام وتكوين السجل العقاري / مذكرة لنيل شهادة الماستر / قانون عقاري / كلية الحقوق سنة 2014/2013 .
- نثالي دلال / صعوبات وعوائق المسح العقاري . مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري جامعة زيان عاشور بالجلفة لسنة 2016/2015 .
- بوخاري صورية . قادري سليما / المسح العام للأراضي / مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري / جامعة مولود معمري تيزي وزو سنة 2017/2016 .
- سلامي لامية . عبد الرحمان محمد / نظام المسح العقاري في الجزائر . مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري / جامعة عبد الرحمان ميرة . بجاية سنة 2016/2015 .

#### 08- المقالات العلمية:

- ريم مراحي / دور المسح العقاري في إثبات الملكية في التشريع الجزائري . منشورات بغداددي . الجزائر العاصمة .
- عمار بوضياف / المسح العقاري وإشكالاته القانونية / مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية ، العدد التجريبي الصادر عن المركز الجامعي . الشيخ العربي التبسي . تبسة . أبريل 2006 .
- زهور دقاشية . العوارض القانونية لعملية المسح العقاري / مقال منشور بمجلة النبراس / جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان عدد 2017/12/02 .
- منتدى الحفظ المسح العقاري 2022/06/08 .
- القبزي لخضر / النظام القانوني للدفتر العقاري "الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر يومي 27 و28 / 2011/04/ كلية الحقوق جامعة يحي فارس . المدينة . الجزائر .

## خطة البحث

شكر

إهداء

أ..... مقدمة

### الفصل الاول

#### الضوابط الموضوعية للمسح العقاري العام

- المبحث الأول: مفهوم عملية المسح العام ..... 3
- المطلب الأول: تعريف عملية المسح العام وآثاره..... 3
- الفرع الأول : تعريف عملية المسح العام ..... 3
- الفرع الثاني :آثار عملية المسح..... 5
- المطلب الثاني: انواع عملية المسح العام وأساسه القانوني ..... 7
- الفرع الأول : انواع المسح العقاري ..... 7
- الفرع الثاني : أساس عملية المسح العام ونظامه المؤسسي ..... 8
- المبحث الثاني: مراحل عملية المسح العام وايداع الوثائق المسحية ..... 11
- المطلب الأول: مراحل عملية المسح وتنفيذها..... 12
- الفرع الأول : المرحلة التحضيرية..... 13
- الفرع الثاني : المرحلة الميدانية وإعداد الوثائق المسح ..... 13
- المطلب الثاني: إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية..... 17
- الفرع الأول : عملية تقييم العقارات المسوحة..... 18
- الفرع الثاني : إعداد وتسليم الدفتر العقاري..... 20

## الفصل الثاني

### الضوابط الاجرائية لعملية المسح العقاري العام

#### ( المسح في ولاية تيارت كنموذج )

- 27.....المبحث الأول: الإشكالات المادية والإدارية لعملية المسح
- 27.....المطلب الأول: الإشكالات المادية
- 27.....الفرع الأول : التمويل المادي
- 27.....الفرع الثاني :العنصر البشري
- 29.....المطلب الثاني: الإشكالات الإدارية لعملية المسح
- 29.....الفرع الأول :النظام الهيكلي لإدارة المسح
- 30.....الفرع الثاني :مراقبة عملية المسح
- 31.....المبحث الثاني: اشكالات عملية المسح العام القانونية والتطبيقية
- 31.....المطلب الأول: الاشكالات القانونية
- 32.....الفرع الأول : عقد الشهرة وشهادة الحياة
- 34.....الفرع الثاني : العقود العرفية والتحقيق العقاري
- 37.....المطلب الثاني: الاشكالات التطبيقية- النموذج عملية المسح ولاية تيارت-
- 37.....الفرع الأول :الإشكالات الميدانية خلال عملية المسح
- 39.....الفرع الثاني : المنازعات والإشكالات الناتجة عن عملية التقييم العقاري
- 50.....الخاتمة
- 54.....قائمة المصادر والمراجع

الملاحق

ملخص

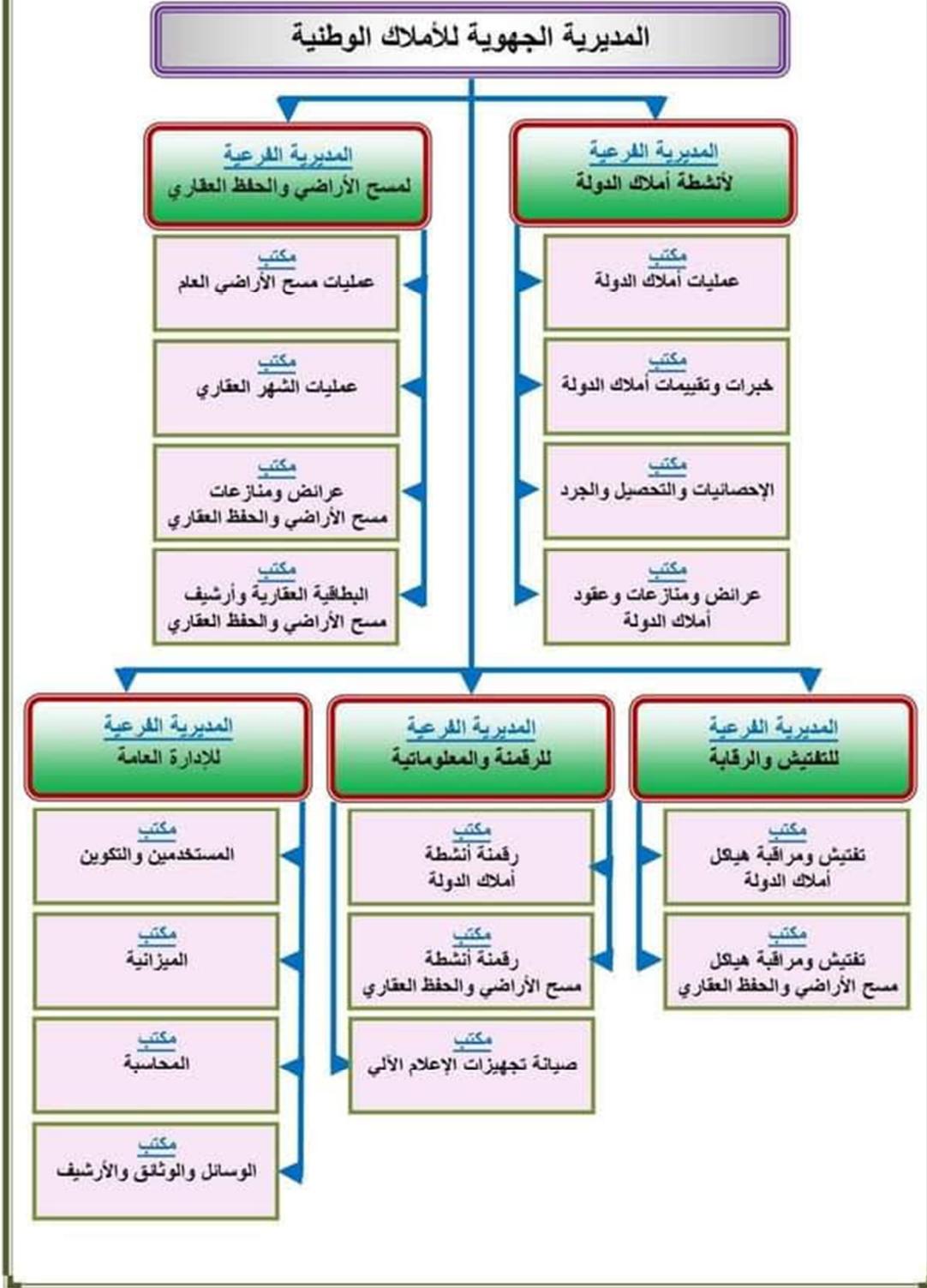
ملاحق

## الهيكل التنظيمي للمديرية الجهوية للأموال الوطنية

قرار وزاري مشترك مؤرخ في 6 رمضان عام 1443 الموافق 2022/04/07

يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل المديرية الجهوية للأموال الوطنية

(جريدة رسمية عدد 34 مؤرخة في 2022/05/19)



AGENCE NATIONALE  
DU CADASTRE

البطاقة العقارية  
FICHE D'IMMEUBLE

وزارة المالية  
الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

المنطقة الحضرية (1)  
Zone Urbaine (1)

المنطقة الريفية (1)  
Zone Rurale (1)

مراجع مسح الأراضي  
I. REFERENCES CADASTRALES

بلدية  
COMMUNE :

9 Lit

قسم  
SECTION :

31

جزء الملكية ILOT 38 قطعة أرض PARCELLE قطعة LOT عمارة BATIMENT سلم ESCALIER حصة Q-PART

العنوان أو المكان المعطوم  
ADRESSE (ou) LIEU-DIT :

SORRICH

المساحة (2)  
II. CONTENANCES (2)

جزء الملكية ILOT : Ha 03 أ ر 36 س 8.1  
LOT : Ha A Ca

تعيين العقار (3)  
III. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3) :

Ferme agricole

الملكية (1)  
IV. PROPRIETE (1) :

الطبيعة القانونية  
NATURE JURIDIQUE

ملك  
MELK

دولة  
ETAT

ولاية  
WILAYA

بلدية  
COMMUNE

خاص / عام  
Privée / Publique

على الشيوع / فردي  
Individuelle / En indivision

بدون سند / سند  
Titrée / Non titrée

غير متنازع عليها / متنازع عليها  
Contestée / Non contestée

إجراء عقاري  
Procédure foncière

مسجل  
Homologuée

غير مسجل  
Non homologuée

أصل الملكية  
ORIGINE DE PROPRIETE

سénatus consulte : N° de groupe رقم المجموعة  
Nature : ARCH عرش البلدية  
COMMUNAL تابع للبلدية  
DOMANIAL تابع للأموال الوطنية  
PUBLIC ملك عام  
MELK ملك

تحقيق  
Enquête

رقم جزئي  
Partielle N°

رقم السند  
N° de titre

إسم المستفيد  
Nom du bénéficiaire

كيفية التملك

Modalité d'appropriation

نمط الإستغلال  
Mode d'utilisation

حقوق و أعباء  
V. DROITS ET CHARGES :

الطبيعة  
Nature

نصالح  
au profit de

تعيين المالك أو (الحائز)  
VI. DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESEUR) :

في حالة الملكية أو الملكية المشتركة على الشيوع لا تذكر في هذه البطاقة سوى هوية الشريك في الملك على الشيوع.  
En cas de propriété ou copropriété en indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co-indivisaire

لقب (أو إسم الشركة)  
Nom (ou raison sociale)

ولدت (أو أسست في)  
Né (e) ou constitué le

إبن (ة)  
Fils (le) de

العنوان المعتاد  
Adresse habituelle ...

السند المتوفر  
VII. TITRE DETENU (5) :

الطبيعة Nature الموضوع Objet (5) إسم المحرر Nom du rédacteur

حرر في Rédigé le نشر في Publié le ع.ح. CF de مجلد Vol درج Case

مدة أو تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند الملكية

- 1- Rayer les mentions inutiles.
- 2- Contenance calculée.
- 3- Préciser la nature physique de l'immeuble : terre agricole ou à vocation agricole, terrain nu ...  
En cas d'existence de construction, en donner la description et indiquer l'usage.  
(habitation, hangar, locale à usage commerciale, industriel ou autre activité professionnelle, locaux mixtes, etc...)
- 4- Préciser la nature du titre (acte notarié, acte administratif, décision judiciaire, etc...)
- 5- Préciser l'objet du titre (constitution ou constatation, acquisition, donation, échange, etc...)

أنتخب العبارات لغو مفيدة  
المساحة المحسوبة  
تحديد الطبيعة المادية للتعارف : أو زراعية، أو صناعية للزراعة، أرض مجردة ...  
في حالة وجود بنى إعطاء الوصف مع ذكر الإستعمال  
(سكن، سفينة، محل نو إستعمال تجاري، صناعي، أو نشاط مهني آخر، محلات مفتوحة، إلى آخره...)  
تحديد نوع السند (عقد مسجل عند الموثق، عقد إداري)  
تحديد موضوع السند (تأسيس أو إمكانية الإكتساب، الإعطاء، التبادل، إلخ...)

إنشاء المسح العام  
ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL

بطاقة التحقيق العقاري

FICHE D'ENQUETE FONCIERE

ملكية خاص عام  
Propriété Privée Publique



Wilaya : TAPES ولاية  
Commune : ALUT بلدية  
Lieu-dit : TORRICH مكان العلوم  
Nom de l'immeuble : \_\_\_\_\_ اسم العقار  
Numéro de section : 32 رقم القسم

إسم و اللقب أو اسم الشركة للمالك الذي يقيد في سجل المسح  
Nom et prénom ou raison sociale  
du propriétaire à inscrire à la matrice cadastrale  
E. Taf

Numéro de l'ilot de propriété رقم جزئ ملكية  
Provisoire : مؤقت \_\_\_\_\_  
Définitif : نهائي 38

Numéro de compte رقم الحساب  
Provisoire : مؤقت \_\_\_\_\_  
Définitif : نهائي 123456

الطبيعة القانونية وأصل للملكية  
1 - NATURE JURIDIQUE et ORIGINE DE PROPRIETE

الطبيعة القانونية الحالية ومراجع المسح أو الطبوغرافية  
1/1) - NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET REFERENCES CADASTRALES OU TOPOGRAPHIQUES:

ملك أو ملكية خاصة BIEN MELK OU PROPRIETE PRIVEE	فردى Individuel .....	<input type="checkbox"/>	متنازع عليها Contesté .....	<input type="checkbox"/>
	على الشيوخ En Indivision .....	<input type="checkbox"/>	غير متنازع عليها Non Contesté.....	<input type="checkbox"/>
الأموال الوطنية BIEN DOMANIAL	الدولة Etat .....	<input checked="" type="checkbox"/>	خاص Privé .....	<input type="checkbox"/>
	ولاية Wilaya .....	<input type="checkbox"/>	عام Public .....	<input type="checkbox"/>
	بلدية Commune .....	<input type="checkbox"/>		
ملكية وقف PROPRIETE WAKF	خاص Privé .....	<input type="checkbox"/>		
	عام Publique .....	<input type="checkbox"/>		

أصل للملكية  
1/2) - ORIGINE DE PROPRIETE :

ثبتت أو ليست للملكية طبقا للإجراء العقاري التي 1  
La propriété a été constatée ou constituée en vertu de la procédure foncière suivante (1) :

مسجلة  غير مسجلة   
Homologée Non Homologuée

إسم الدور السابق أو لرض للوقع  
Nom de l'ex-Douar ou Territoire de situation (2) : TORRICH

رقم المجموعة (في حالة عدم وجود إلا سينتوس كنسولت)  
N° du groupe ( lorsqu'il n'existe que le sénatus consulte ) :

NATURE DU GROUPE : Arch  تابع للبلدية  تابع لأموال الدولة  ملك عام  ملك   
Arch communal Domanal Domaine Public Melk

رقم التحقيق الجزئي  
Numéro de l'enquête partielle : \_\_\_\_\_

رقم التحقيق العام  
ou Numéro de l'enquête d'ensemble : \_\_\_\_\_

رقم القطعة N° de Lot	رقم السند N° du titre	المتفيد(الإسم و اللقب) Bénéficiaire (Nom et Prénom)

(1) Sénatus connus 1863 et 1887 - Enquête parcelles loi 1897 et 1926 - Enquête d'ensemble loi 1926 Autre (création centre de colonisation - commission transaction et partage 1846 dans MITIDJA et SAHEL - compensation ...)

(2) Par référence aux plans du service topographique (anciens plans)

الكيفية الحالية للملك أو الحيازة  
2 - MODALITES ACTUELLES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION

طرق الحيازة  
2.1 - FAITS POSSESSOIRES INVOQUES :

الإكتساب Acquisition	<input type="checkbox"/>
المنح Attribution	<input type="checkbox"/>
انتقال حق Dévolution	<input type="checkbox"/>
الهبة Donation	<input type="checkbox"/>
التبادل Echange	<input type="checkbox"/>
نزع الملكية Expropriation	<input type="checkbox"/>

التركة Héritage	<input type="checkbox"/>
الوصايا Legs	<input type="checkbox"/>
لتاسيم Nationalisation	<input type="checkbox"/>
الحيازة بدون سند Possession sans titre	<input type="checkbox"/>
انتقادم الكسب Prescription acquisitive	<input type="checkbox"/>
غيرها Autres	<input type="checkbox"/>

سند الملكية باسم الحاضر 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 Designation	السند الأول 1er Titre	سند آخر (سندات أخرى) (في حالة اجتماع أجزاء للملكية) Autre (s) Titre (s) (cas de réunion des ilots)	الإسم و لقب (أو إسم لشركة) للمالك (اللاكين) 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 المبرر Nom du rédacteur			
تاريخ التحرير Date de la rédaction			
نشر في Publié			
بمكتب Au bureau			
تجدد ورق Volume de case			

سند الملكية لا يكون باسم الحاضر الحالي  
2.3 - LA PROPRIÉTÉ NON TITRÉE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL :

تاريخ بداية الحيازة  
Date du début de l'exercice de la possession : \_\_\_\_\_ و أو تاريخ وفاة الأب  
et ou Date de décès du père : \_\_\_\_\_  
إسم لقب و سند المالك الأصلي  
Nom, Prénom et titre du propriétaire d'origine : \_\_\_\_\_  
القول و شهادات  
Dires et témoignages recueillis : \_\_\_\_\_

التعيين Designation	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		
صلحت في ... من طرف Délivrée le ... Par		
الإمضاء Signature		

(3) A. en cas d'héritage  
(4) Acte administratif - Acte notarié - Déclaration Judiciaire  
(5) Constitution ou constatation - Acquisition - Partage - Donation - Echange.

بمقام في حالة الشركة  
عقد تاري - عقد مسجل عند الولي - عقد قضائي  
تاسيم أو منقولة - إكتساب - لوصية - هبة - تبادل







# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية لولاية: تيارت

المحافظة العقارية لدائرة رحوية

### نموذج

## تصريح بضياع دفتر عقاري

### إطار مخصص للمحافظة العقارية

دفتر عقاري رقم: ..... مسلم بتاريخ: .....

بلدية: ..... قسم رقم: .....

مجموعة ملكية رقم: ..... قطعة رقم: .....

المساحة: .....

### إمضاء المحافظ العقاري

### إطار مخصص للمالك

أنا الممضي أسفله السيد(ة): (1) .....

المولود(ة) بتاريخ: ..... ب..... من جنسية .....

السكن ب..... المهنة..... الممثل القانوني لـ(2) .....

أصرح بضياع الدفتر العقاري الوارد مراجعته أعلاه، عملا بنص المادة 52 من المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في: 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

### إمضاء المعنى

كل تصريح كاذب سيعرض صاحبه للعقوبات المنصوص عليها قانونيا.

(1) في حالة الوكالة يكتب إسم الوكيل، وفي حالة المالك شخص إعتباري يكتب إسم الممثل القانوني.

(2) مخصصة لإدراج إسم الشخص الاعتباري مالك العقار.

## ملخص

تضمن موضوع المذكرة، الحديث عن عملية المسح العقاري العام، حيث يعتبر من بين أهم المواضيع الشائعة والتي أثارت العديد من المشاكل القانونية والعملية، لذلك انصب اهتمامنا إلى التطرق لمختلف هذه المشاكل والمعوقات، كذلك المتعلقة بنقض العامل المادي والبشري ومختلف الإشكالات الناتجة عن الآليات القانونية لهذه العملية كذلك تلك الناتجة عن التقييم المؤقت والنهائي، دون أن ننسى إشكالات الدفتر العقاري و مدى حجيته وإشكالية العقارات الغير مطالب بها أثناء عملية المسح.

كما تطرقنا لبعض المقترحات في سبيل الحد من هذه العوائق ومحاولة إيجاد حلول لها وتحقيق هدف المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية.

### Abstract

Our research covers the general real estate survey process because it is one of the most popular topics and has given rise to a number of legal and practical issues .we have therefore concentrated on these issues including those relating to the lack of the human and materiel factors , the various issues arising from the process legal mechanisms ,as well as those relating to the temporary and final numbering ,without neglecting the real estate book, the extent of its authority and the issue of unclaimed real estate during the survey process.

We also talked about some ideas for reducing issues by locating remedies and achieving the objective of the real estate survey, which is to purge real estate ownership.