

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: .....

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم : قانون خاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

# نظام المسح العقاري بين القانون والواقع

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: حقوق

من إعداد الطالب:

بن شاعة حنان

التخصص: قانون خاص

تحت إشراف الأستاذ:

مزيان محمد امين

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة): بن بدرة عفيف.....رئيسا

الأستاذ(ة): مزيان محمد امين ..... مشرفا مقرر

الأستاذ(ة): بن عديدة نبيل.....مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021

تاريخ المناقشة: 2022/09/14

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قَالَ تَعَالَى:

﴿ وَقُلْ رَبِّ أَدْخِلْنِي مُدْخَلَ صِدْقٍ

وَأَخْرِجْنِي مُخْرَجَ صِدْقٍ وَأَجْعَلْ لِي مِنْ

لَدُنكَ سُلْطَانًا نَّصِيرًا ﴿٨٠﴾

# شكر وتقدير

قبل كل شيء الحمد لله الذي وفقني لإتمام هذه المذكرة،  
والذي كان له الفضل الأول والأخير في هذا التوفيق.

وعملا

بقول رسول الله صلى الله عليه وسلم: من لم يشكر الناس لم يشكر الله تحديد سميع  
أتوجه بالشكر الجزيل إلي: الوالدين الكريمين اللذين كان لهما الفضل الكبير  
في إنجاز هذا

العمل والي اخوتي واخواتي

وسيرا على خطى الشاعر الذي قال:

قول لمعلم وفيه التبجيل..... كاد المعلم أن يكون رسولا

أتقدم بالشكر الجزيل أستاذ

التي أشرفت على هذا العمل الاستاذ الدكتور: مزيان محمد امين ،

دون نسيان جميع الاساتذة الذي درسوني في المشوار الدراسي

خاصة الاستاذ "بن بدرة عفيف "

كما لا أنسى

كل من مد لي يد العون من قريب أو من بعيد

الطالبة: بن شاعة حنان

# الاهداء

اهدي ثمرة جهدي أولا وقبل كل شيء لله عز وجل  
وإلى سببه وجودي ونجاحي والديا العزيزين اللذين وقرا لي  
جميع الظروف المساعدة للوصول إلى هذا المستوى ولإنجاز هذا العمل.  
ان ال كما أهدي عملي هذا إلى اخوتي واخواتي الغالين على على قلبي  
والي كل الأساتذة والزملاء  
وعلى وجه الخصوص

الأستاذ المشرف: مزيان محمد امين

والاستاذ الكريم: " بن بدرة عفيف "

والي ثمرة فؤادي "تسنيم"

والي زوجي العزيز "فريد" وعائلته الكريمة الذين مدوا يد العون لي

والي كل الأصدقاء خاصة الذي مدويد العون

بالاخص صديقتي واختي "عصمنلي سعيدة"

الطالبة: بن شاعة حنان

المقدمة



العامّة

منذ خلق الله الانسان على وجه الارض عرف العقار على انه ثروة لا تزول، وغرست فيه رغبة التملك وحب المال والاملاك، غير ان التنافس في طلب ملكية ادى الى ظهور العديد من الخلافات وحوادث الكثير من الحروب والمعارك من اجل تحصيل أكبر نسبة من الاملاك وعليه فإن الحروب والمعارك من اجل تحصيل أكبر نسبة من الاملاك، وعليه فإن العقار يعتبر اهم ثروة تحصل المجتمعات على املكها رغم اختلاف وضعياتهم ومستوياتهم عبر مر الزمن، وتلاحق العصور، فبعد هذا الاخير انه جوهر ومنبع اساسي في حدوث كل الازمات التي تعاني منها المجتمعات سواء المتقدمة او المتخلفة، ولهذا كان ومازال العقار سبب اهتماماتهم وموضوع دراساتهم لكل التشريف، كما تعتبر الملكية العقارية ذات وظيفة اجتماعية، وليس حق فرديا، فإذا شعر المالك بأن ملكيته غير مستقرة فإنه يتوالى عن استغلال عقاره الكامل والملائم الذي يساهم في إنعاش الاقتصاد العام ورفاهية المجتمع كما ان اصحاب البنوك والمال يحجمون على فرصة المبالغ اللازمة للاستغلال المذكور مقابل تأمينات او رهونات على العقار فينتج عن ذلك ركود اقتصادي، يتأثر به المجتمع.

السبب الذي دفع كل المجتمعات والدول تسعى الى تحقيق تأمين الاستقرار للمعاملات العقارية من أجل حفظ الحقوق وكان لا بد من ايجاد الوسيلة الملائمة لذلك، لأن العقار يبقى هيكل خاص بطبيعته كونه حيز ثابت مستقر ومستمر، ولهذا دعت الضرورة الى ايجاد نظام خاص دوره، يكمن في اعلام الغير بجميع التصرفات الواقعة على العقار حيث بعد اجتهادات التشريعات، توصلت الى نظام يسمى بنظام

المسح صارية بذلك في اعماق التاريخ لتعود جذورها الى بداية الحضارات الانسانية، فرغم انها لم تكن بمفهومها الحالي الا انها تطورت مع الوقت باجتهاد رجال الفقه والتشريع في تنظيمها وحمايتها، سنن القوانين والانظمة لسيرها وتصرفها لتصبح تلك الفكرة التي انشأها المشرعين عن الفكرة مسح الاراضي الى نظام المسح العقاري.

من اجل ذلك اولى المشرع الجزائري كامل اهتمامه على الملكية العقارية وما يره عليها من تصرفات ومعاملات ذلك من خلال اصداره للعديد من التشريعات، تهدف كلها الى حماية الملكية العقارية وضمان استمرارها.

ويتعلق موضوع هذا البحث يتنمى المشرع الجزائري للنظام الشهر العيني بموجب الامر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد للنظام مسح الاراضي العام والأليات القانونية التي وضعها من أجل تحقيق التقدم في هذا المجال ومن خلال هذا المر يتحقق تطهير الملكية العقارية واستقرار المعاملات والتقبيل من الخلافات بين الافراد وعلى سبيل هذا الاخير نستطيع انشاء سجل عقاري خاص لكل عقار على حدى، ويأتي هذا العد اعداد المسح العقاري وإيداع جميع البيانات والوثائق المسحية لدى ما يسمى بالمحافظة العقارية وهي الاخرى كذلك هيئة مختصة في إنشاء بطاقة تعريف لكل عقار ويتضمن هذه البطاقة جميع المعلومات والبيانات التي يحملها العقار في حد ذاته.

## أهمية الدراسة:

ان اختيار لهذا الموضوع ما هو الا دافع راجع الى الاهمية الكبيرة التي يزخر بها وعلاقته بجميع القطاعات والمجالات الاقتصادية والسياسية والاجتماعية ولأنه سيكون الاساس المادي في انشاء سجل تجاري هو ما تشده الجزائر لما يحققه من مزايا الكبيرة حيث يعد هذا الموضوع فعال خصب للبحث والغوص في ثناياه بما ان الجزائر كباقي الدول تراهن على تحقيق ما يلي تطهير الملكية العقارية والوصول الى مستوى مرموق ما ينعكس على جميع التراب الوطني والذي سيكون المنطلق الوحيد الدافع في تحريك عجلة الاقتصاد في البلاد وتحقيق بذلك ايضا سياسة عقارية، تشهد نجاح ينعكس بالإيجاب على الاقتصاد الوطني من خلال جلب الاستثمارات الوطنية وحتى الاجنبية التي بقيت مرتبطة بالمقدرات التي تزخر بها البلاد وذلك راجع الى الوضعية القانونية المعقدة للعقار بمختلف أنواعه وبالتالي سيفتح هذا الباب أمام اقتصاد السوق الذي يتطلب تشجيع الاستثمار ودعم نظام القرض العقاري والاستفادة من كل التحفيزات التي عادة تكون معلقة على شرط الوضعية القانونية للعقار.

## اسباب الدراسة:

تعود اسباب اختيار هذا الموضوع الى الاسباب الذاتية اخرى موضوعية ذكر

منها:



• الأسباب الشخصية: تتمثل في:

1- دعم اثناء البحوث العلمية التي تتناول موضوع العقار وكيفية استغلالها من

قبل كل من يهمله هذا المجال الواسع وكذا توظيف جميع هذه البحوث في الحياة العلمية لطالبي العلم.

2- بعد مقياس الملكية العقارية مقياس مرن حيث يتميز بالتنوع والسرعة في

مواده القانونية والعلمية

• الأسباب الموضوعية:

1- من اجل تسليط الضوء اكثر على الهيئة المختصة في مجال عمليات المسح

العام من خلال دراسة هذا النظام (نظام المسح العقاري) وماهيته ومفهومه ثم فيما تمكن أهدافه وماهي المشاكل والمعوقات التي بتصددها في الجزائر.

2- تعد الملكية العقارية ذات طابع متعدد الانماط حيث تختلف من خلال الاسباب

كسبها واثارها التي يخلفها إعداد مسح الاراضي العام.

**اهداف البحث:** من بين أهداف هذا البحث سنذكر ما يلي:

1. تبيان الاثار المترتبة عن تطبيق نظام المسح العقاري.

2. تبيان المواد والنصوص القانونية المنشأة للهيئة المكلفة بعمليات المسح العام

للأراضي.

3. تبيان واتباع مدى سيرورة القوانين والقواعد المنتهجة في إعداد نظام

المسح العقاري.

### إشكالية الدراسة:

بعد إصدار الامر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1974 المتضمن لنظام إعداد مسح الاراضي العام وإنشاء السجل العقاري الذي يهدف الى تحديد المعاملات المادية، التي تطراً بحد ذاته والموقع الطبوغرافي بجميع الاملاك العقارية، هذا من جهة ومن جهة اخرى يهدف تأسيس السجل العقاري الذي يمثل بطاقة عقارية يحمل في طياتها كل بيانات العقار وبالرغم من أهمية المسح التي تتمثل بشكل كبير في تحديد الملكيات الخاصة والعامة وإعطاء الصفة القانونية لكل العقارات والاليات القانونية التي وضعها المشرع من أجل القيام بمباشرة عملية المسح العقاري والمتمثلة في الوكالة الوطنية للمسح الاراضي، هذا ما يجعلها نقف ونطرح التساؤل الموالي: ما مدى المسح العقاري و بما تتمثل أهميته؟ وما هي الهيئات المختصة اعداد نظام المسح العقاري؟

### منهج وخطة البحث:

بصدد الالمام بأبعاد الدراسة وبغية الاجابة على هذا التساؤل تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي استنادا الى النصوص القانونية المتعلقة بمجال البحث والتعريف بالمفاهيم المتعلقة بموضوعنا من خلال التعرض الى المراجع العلمية المتخصصة في

المجال العقاري مع الاستعانة بالمنهج التاريخي في بعض الجزئيات من البحث حتى نوضح أكثر، ما هي العقبات التاريخية التي مر بها ما يسمى بالمسح العقاري؟

■ ثم عرض محتويات البحث وقدم التمهيد له بمقدمة عامة ثم من خلالها

طرح الإشكالية وتقسيم محتوى الدراسة كالتالي:

➤ الفصل الأول تحت عنوان ماهية المسح العقاري في القانون

الجزائري والذي يتضمن مبحثين تناولها في المبحث الأول مفهوم

نظام المسح العقاري، وفي المبحث الثاني تم فيه التطرق الى

الأساس القانوني للمسح العقاري و أهميته.

➤ أما الفصل الثاني فهو بعنوان نظام المسح العقاري وواقعه في

الجزائر، تضمن كذلك مبحثين، المبحث الأول تحت عنوان إجراءات

المسح العقاري في الجزائر، أما المبحث الثاني قد خصص للنزاعات

المتعلقة بإجراءات سير عملية للمسح العقاري.

وأخيرا توصلنا الى خلاصة شاملة كخاتمة لموضوع بحثنا وتضمنت جملة من

الحلول التي تعتبر بمثابة أليات تسهل عملية المسح في الجزائر والتي تعتبر

كاقتراحات فقط من خلالها يمكن اثراء البحوث العلمية.

الفصل الاول:



ماهية المسح العقاري في

القانون الجزائري

ان الملكية العقارية داخل كل دولة تنقسم او تنفرع الى نوعين من الملكية فهناك ملكية عامة والتي تعود في الاصل الى الدولة وهناك ملكية خاصة للأشخاص اما الطبيعيين او المعنويين ومن اجل القيام بعملية تحديد كل ملكية وحصر كل مساحة مالك على حدى. استوجب الامر اتخاذ مجموعة من الاجراءات والتي تهدف كلها الى عملية احصاء شامل للملكيات بفرض الاحاطة الواقعية والمادية بالكم العقاري ثم الاحاطة البشرية بذوي الحقوق العينية العقارية، وذلك عن طرق معرفة مساحة كل ملكية بدقة اضافة الى التأكد من الوثائق والسندات التي تثبت حق المالك ومطابقة الوثائق بالمسح والحسابات الميدانية وهذه العمليات هي الت تشكل ما يعرف في التشريع الجزائري بمسح الاراضي العامة والذي سنحاول دراسة موضوعه من خلال الخطة التي قمنا بتحريرها من مبحثين: المبحث الاول وهو مفهوم المسح العقاري، والمبحث الثاني الاساس القانوني للمسح العقاري واهميته.

اجتمعت الدراسات على ان اغلبية الشرائح القديمة عرفت مجموعة من التصرفات طرا على العقار واهميته بالنسبة للإنسان بصفة خاصة والشعوب بصفة عامة ونظرا لما احتلته العقارات من مكانه في النفوس من قيمة مادية ومعنوية على حد سواء، فقد كانت الارض رمزا للسيادة والجاه والثروة، بحيث ان طبقة الملاك كانت بعد من اعلى طبقات المجتمع البدائي، وتجلت هذه الاهمية بهؤلاء الملاك وحرصهم الشديد في توثيق تعاملاتهم المنصبة على العقار وذلك لمراقبة كل التعاملات رغبة في الحفاظ التام للأراضي وإبقاءها ملكا للعائلة او القبيلة، هذا قبل ظهور ما يسمى نظام اعداد مسح العام للأراضي ليصبح عملية قانونية فنية لتوفير مبدأ الثقة وزرع الاطمئنان بين المتعاملين ككل، لكن هذا الاخير تطور عبر

العصور من عصر الى عصر زمن شريعة الى شريعة اخرى الا ان القانون الروماني، يشكل نقطة البداية لنشأة وتطور المسح العقاري لذلك كان من المعروف لدى الرومان، لم يكن يقبل اي انتقال او نقل الملكية العقارية بمجرد اتفاق لضرورة إتباع نوع من الشكلية المعروفة آنذاك بإحدى هذه الشعلات التي تطورت وتحولت في عهد حوس تبيان لتشكل في صورة الفكرة الرومانية لنقل الملكية التي سيأتي شرحها والتي تقوم على وجود تصرف ناقل للملكية مستقل عن التصرف المنشئ للالتزام والذي يكون تصرفا مستقلا ومصرفا يغطي حتى العيوب التي تشوب اي تصرف منشئ للالتزام.

والى جانب الدور الناري للقانون الروماني في رؤساء القواعد الاولى لمسح العقاري التي صارت اساسا الاغلب الانظمة الحديثة فائقا، لا يمكن ابتكار دور اليونان والمصريين القدامى وبعض الانظمة التابعة لعصور الوسطى في مراحلها المختلفة لا سيما العصر القطاعي في مسيرة تطور هذا النظام كما ان للفقهاء الاسلامي واجتهادات علماء دور بارز في وضع قواعد التوثيق.

لهذا ومسايرة لهذا التسلسل التاريخي لنتناول من خلال هذا الفصل التطور التاريخي لنظام المسح العام للأراضي عبر اهم الحقب التاريخية التي مر بها واكثرها تأثير في تكوين قواعد المسح العقاري السائدة اليوم وهي على الاخص المراحل القديمة والوسطى لأعرض في الخير الى مباحث التالية: المبحث الاول: مفهوم نظام المسح العقاري، و المبحث الثاني: تحت عنوان الاساس القانوني للمسح العقاري واهميته.

### المبحث الاول: مفهوم نظام المسح العقاري

تعد العملية العقارية عملية فنية قانونية تهدف الى وضع هوية العقار او بعبارة اخرى إعطاء العقار الصفة القانونية عن طريق تحديد وتثبيت مواقع العقارات وتحديد اوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها او عليها والتعريف بهؤلاء الاشخاص والحقوق المترتبة او عليهم ونظرا لما تتصف به من طابع تقني دقيق فقد اوكلت المهمة الى اشخاص وهيئات انشئت خصيصا لذلك منها الوكالة الوطنية لمسح الاراضي، بهذا سوف نتناول مطلبين كالتالي:

### المطلب الاول: نشأة المسح العقاري في الجزائر

لقد ظهر المسح العقاري في العصور القديمة وأخذ شكله الحديث في العصر الحديث وقد تبنته العديد من الدول التي توجهت نحو تطبيق نظام الشهر العيني اذ يعد اساسا لهذا النوع من الشهر وذلك انطلاقا من الاهمية الاقتصادية للعقارات التي تزداد يوم بعد يوم، ومن هذه الدول الجزائر التي تبنته عام 1975 م، وتكفلت بعملية تطبيقه بسيل من التشريعات والتنظيمات وقد كانت تهدف من وراءه الى تحقيق جملة من الاهداف التي لها علاقة مباشرة او غير مباشرة بالسياسة التنموية للبلاد.<sup>1</sup>

يرجع الاصل التاريخي لعملية المسح العقاري الى حوالي 4000 سنة، ولقد عرف لدى العديد من الحضارات القديمة آنذاك كالحضارة الفرعونية اي المصرية والحضارة

<sup>1</sup> نعيمة حاجي المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، ص 09.

الرومانية، ومن ثم ظهرت اثاره في العهد الحديث وهو ما يثبته مسح الاراضي النابليوني و مسح الاراضي الجزئية عام 1807 م.<sup>1</sup>

### الفرع الاول: ظهور المسح العقاري بمفهومه الحديث

ظهر المسح العقاري بمفهومه الحديث واقتترانه بالسجل العيني لأول مرة في استراليا على يد السيد روبرت ريشار تورنس Roubert Richard Thourrens مؤسس السجل التجاري، والذي قام بدوره الى ابتكار طريقة سهلة ومبسطة لعملية التسجيل العقاري حيث على تخصيص كل مدينة او قرية تكون مركز بسجل خاص، ما يعرف بالسجل العيني كما يتم في السجل تخصيص لكل عقار صفحتان تحتويان على رقم العقار ووصفه مع بيان الحقوق المرتبة عليه له. ايضا تشكل هاتان الصفحتان ما يعرف ب" الصحيفة العينية العقارية "، ويمنح لكل مالك صورة من هذه الصحيفة تعرف بسند الملكية، الذي يتضمن جميع المعلومات والبيان المتعلقة بالصحيفة العينية للعقار. اضافة الى تلك البيانات يحمل سند الملكية خريطة للعقار تكون مطبوعة على خلفيته، بحيث ان الشخص الذي يطلع عليه يستطيع ان يتعرف على الوضع القانوني للعقار كما يتمكن بسهولة من تحديد موقعه ومساحته وشكله.<sup>2</sup>

وتتم عملية تسجيل العقار في سجل خاص ومخصص له بعد مسحه بطريقة فنية بواسطة مهندس مساح واعطائه رقما خاص. ويتم هذا العمل بطلب من مالك العقار. لأن

<sup>1</sup> انظر: سماح ورتي، المسح العقاري واشكالاته القانونية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير: تخصص مؤسسات ادارية ودستورية/ معهد العلوم القانونية والادارية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2006/2005، ص 03.

<sup>2</sup> د. حسين عبد الطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ص 38.



تورنس مبتكر التسجيل العقاري في بداية الامر، اعتمد المسح الاختباري، ولم يقتنع بفكرة المسح الاجباري الى بعد معارضة شديدة من قبله.

والهدف الرئيسي والاساسي الذي يجدر الاشارة اليه من خلال ابتكار نظام المسح العقاري هو تسهيل انتقال الملكية العقارية بين الافراد والتصرف فيها عن طريق البيع والشراء.

### الفرع الثاني: الخلفية التاريخية التي تبنت من خلالها الجزائر نظام المسح العقاري

قبل الاحتلال الفرنسي للجزائر كان سائدا في الدولة العثمانية نظاما عقاريا محكما ومضبوطا، يستند على احكام الشريعة الاسلامية بالدرجة الاولى بحيث كانت العقارات مقسمة الى عدة اصناف: اراضي الملك، اراضي العرش، اراضي البايلك وأراضي الوفق.<sup>1</sup> كما للحل نوع من هاته العقارات لها نظام وحكم خاص يتناسب مع طبيعتها آنذاك.

لكن بعدما احلت الجزائر من قبل الاستعمار الفرنسي والذي وجد ارث عقاري متنوع نتج عنه تنوع في الانظمة القانونية التي تحكم كل نوع على حدى حيث هذا التنوع شكل عائق امام الحكومة الفرنسية من احداث تغيير جذري في النظام العقاري في الجزائر، وذلك خدمة سياستها الاستعمارية التي ارادت تحقيقها من خلال اتباعها طريقة تدرجيا بواسطة سن العديد من القوانين المتوالية التي تعمل كلها على تمليك الاراضي للأفراد خاصة اراضي العرش منها ليسهل بعد ذلك عملية التنازل والتصرف فيها لصالح المعمرين من أهم هاته القوانين:

<sup>1</sup> سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية، تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2003، ص

▪ قانون سيناتونس كونسلت المؤرخ في 1863/02/09 ثم الاهالي سنة 1881 م،  
اضافة الى القانون المؤرخ في 1947/02/09 م الذي نص على نظام الشهر في  
منطقتي القبائل الكبرى والصغرى.....الخ.

لكن بعد الاستقلال مباشرة حاولت الحكومة الجزائرية جاهدة لتغيير ما تركه الاستعمار  
من اثر على الانظمة القانونية العقارية، وخصوصا تلك التي تلاءم اهدافها الاصلاحية  
تسوية لبعض الاوضاع بواسطة من مجموعة قوانين متزامنة ومتوالية كقانون الخاص،  
بالأملاك الشاعرة، قانون الثورة الزراعية الذي جاء به الرئيس الراحل هواري بومدين  
ميثاق الثورة الزراعية 8 نوفمبر 1971 م.

### المطلب الثاني: تعريف النظام المسح العقاري وتحديد موضوعه

تعد عملية تسجيل العقارات وشهرها في سجل عقاري على النحو المقرر من خلال  
نظام الشهر العيني يجب ان تسبقه عملية المسح الفني للعقارات بدقة مع جميع تفاصيلها من  
موقعها وما يشملها ونوعها القانوني والطبيعي والجغرافي حق اسماء مالكيها واسباب التملك  
والحقوق العينة المترتبة لفائدة العقار او المترتبة عليه على نحو نهائي ثابت، ويجب ان تمنح  
لكل عقار رقم يعرف به ويسجل به في السجل العقاري، وتسمى هذه العملية الفنية التقنية بما  
يعرف المسح العام Cadastre والمساحة او التحديد و التحرير كما يعرف في لبنان  
وسوريا.

يقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الاجنبية كلمة Cadastre التي نجدها  
نابعة من لفظ Cadastico اليونانية Kadastikhom والتي تعني قائمة وايضا كلمة

مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة Capitestra وهي عبارة تعني روماً قديماً سجلات تحتوي على قائمة الاملاك وتحديد ملاكها.<sup>1</sup>

و في هذا الصدد سنقوم بتعريف مفصل لكل من:

أ. **تعريف عملية المسح:** لم يعط المشرع الجزائري كبقية التشريعات تعريفا واضحا

ودقيقا لعملية المسح، وعليه فقد تكفل الفقه بذلك وإعطاء تعريفا مختلفا لهذه العملية

ويمكن تعريفها على انها: عملية تقنية وفنية وقانونية ثابتة تقوم بها جهة رسمية

بهدف وضع نظام عقاري عصري ومفصل له ركيزة مادية هي: **البنك العقاري**"

[13] كما يمكن تعريفها بأنها تحديد مواقع العقارات واوصافها وتعيين الحقوق

المرتبة عليها وتعيين الاشخاص المترتبة لهم وعليهم هذه الحقوق وإجراء تسجيلها

اول مرة في السجل العيني [14].

ان الامر 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتعلق بإعداد نظام مسح

الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري لم يعط كما اسلفنا تعريف لعملية مسح الاراضي

وانما اكتفى بتوضيح الهدف من العملية وذلك في نص المادة 2 منه بقوله إن مسح الاراضي

العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل غير ان المشرع

الجزائري قام بموجب المرسوم 84/400 المؤرخ في 1984/12/24 بتعديل المادة الرابعة

من المرسوم 76/63 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام لتشمل عملية المسح بتحديد

العقارات المملوكة ملكية ذات صفة عامة وذلك بنص المشرع في المادة 6 من المرسوم

<sup>1</sup> حمدان حسين عبد اللطيف، محاضرة، نظام سجل العقاري طبعة 2003، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت.

76/62 على ان تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها وان وضع الحدود للعقارات الاخرى يتم بمساعدة ماليها.

ويقصد بموضوع عملية المسح مشتملات عملية المسح ونطاقها، اي ما هي العقارات التي تخضع لإجراء عملية المسح، هل هي تكون موضوع عملية مسح العقارات لجميع انواعها ومهما كان مالكاها، وهل تكون موضوعا لعملية المسح وحسب نص المادة 15 من المرسوم 76/62 فإن مسح الاراضي المقسم الي اقسام معلومة، يقسم بدوره الى اجزاء للملكية، فالقسم المساحي هو جزء من الاقليم البلدي المحدد بطريقة ما والمكان المعلوم يطابق تجمعا من اجزاء الملكية داخل نفس القسم والذي يطلق عليه السكان عادة بعض التسميات اما جزء الملكية، فيتكون من مجموع الاملاك المتجاورة، قطع الاراضي ويملكه عادة مالك واحد. انا يعود الى شيوع واحد في مكان واحد معلوم ويكون وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطى للملكية، اما قطعة الارض هي قسم من جزء الملكية لقطعة واحدة ويمثل طبيعة واحدة لشغل تخصيص الارض.

يحدد ضمن القوام المادي وطبيعة الاراضي وإن اقتضى الامر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية والقوام المادي وطبيعة تخصيصها ونمط استعمال النباتات المقامة عليها او استغلالها ووصفها حسب كل طابق، فيما يخص العقارات الحضرية لما يتم تحديد الملاك الظاهرين وكذلك كيفية الاستغلال حيث يجب ان تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة، ويجب ان تكون الحدود مختلفة

الانواع مجسمة على حسب الحاجة بكيفية دائمة، إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات اخرى، وذلك طبقا لتعليمات مصلحة مسح الاراضي.

ب. تعريف العقار اصطلاحا: العقار هي لشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل

لنقل منه الى مكان اخر دون تلف، وقد عرفه المشرع الجزائري بأنه: « كل شيء

مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من

شيء فهو منقول، كما عرف العقار بالتخصيص هو عبارة عن شيء متحرك

"منقول" مرتبط ارتباطا وثيقا بعقار بطبيعته لان مالكة قام بتخصيصه لهذا العقار،

من اجل خدمته او المساعدة في استعماله».

ت. تعريف العقار لغويا: مصدر رَعَقَرَ ماله درروه عقار: لا يملك شيئا: العقار الحر، كل

ملك خاص الملكية يأتي بدخل سنوي دائما يسمى ريعا.

والعقار يفتح العين وهو كل ملك ايضا له اصل وقران ثابت بالأرض كالأراضي، والدور

الاشجار وهو مأخوذ من عقد الدار وتكون هاته الاخيرة متصلة اتصالا ثابتا بقسيمة

العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص.

ان المسح العقاري من الناحية القانونية فإننا نجد له عدة تعاريف تصب كلها في

قالب واحد وهذا بالرجوع الى الفقه كون التشريعات المختلفة لا تعني بذلك كأصل عام وبذلك

التشريع الجزائري قد نص على عملية المسح في الامر 74/75.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عازب (فرحات) محاضرة بعنوان مسح الاراضي والسجل العقاري الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، 1995، ص 47.

### الفرع الاول: انواع النظام المسح العقاري

لتحديد انواع المسح العقاري سوف نقوم بالتركيز على تشريعين مهمين، تبرز من خلالها نوعين من المسح العقاري هما: الامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام، وتأسيس السجل العقاري والمراسيم اللاحقة له. كذلك المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000 والمحدد لقواعد مسح الاراضي الغابية. ومن خلال هاتين التقنيتين للمسح العام سيكون حديثنا على قسمين مختلفين الاول القسم الحضري والثاني القسم الريفي لكن اجراء عملية المسح لا نستطيع القيام بها الا معرفة الاطار المكاني لكليهما وبالرجوع الى المادة 8 من الامر 74/75 سلفة الذكر والمادة 1 من المرسوم 62/76 نلاحظ او نتلقى ان عملية المسح العقاري تجسد على مستوى كل بلدية، لذا كان من الجدير بذكر ان نتطرق الى هذا الكيان وكيفية ضبط حدوثه.

أ. **المسح العام للأراضي:** لقد نصت المادة 05 من المرسوم رقم 62/76 والمتعلق بإعداد مسح الاراضي والذي ينبغي على كل البلديات تحديد محيط اقاليمها، ومن اجل ذلك يقسم هذا المحيط بالنظر الى نوع العقار وطبيعته وقوامه التقني اما ريفي وحضري، وقد نص المرسوم السالف الذكر 63/76 في مادته 21 على انه تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع احداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 اعلاه، العقارات المبنية او غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة ومن ثمة يتم التعرف على

تلك العقارات بالتفصيل من خلال الجداول او النسخ او الصور المودعة عن طريق الاشارة الى الشارع والرقم، اما جميع العقارات الاخرى فتعتبر عقارات ريفية.

كما تقوم مديرية البناء والتعمير داخل كل ولاية بهذا التقسيم وفق ادوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي والتعمير PDAU<sup>1</sup> والذي يعنبر وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري الذي يحدد من خلالها التوجهات الاساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة او عدة بلديات مجاورة تجمعها عوامل مشتركة حيث يضم التجمع الحضري داخل اطاره الطبيعي والبيئي، وينظم العلاقات بينه وبين جميع مراكز الحضرية المجاورة الى جانب مخطط شغل POS الذي ينظم استخدام الارض على ضوء المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير ومن مهامه تعيين مساحات الاراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها وتصنيفها ضمن ما حدده القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري للأراضي الفلاحية و الاراضي العامرة، فاعتبرت المادة الرابعة منه الاراضي الفلاحية ذات طابع الفلاحي.

**ب. المسح الغابي:** ان الغابة حسب المادة 03 من المرسوم 115/2000 هي كل ارض تعطى للأشجار على مساحة 10 هكتارات متصلة بمعدل 100 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة والشبه القاحلة او 300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة وشبه الرطبة.<sup>2</sup> وقد لازمت الغابة الانسان منذ القدم او بعبارة اخرى منذ نشأة الانسان كانت الغابة موجودة وبها مجموعة اختلافات حيث تختلف

<sup>1</sup> التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي العام والترقيم، وزارة المالية، مديرية العامة للأموال الوطنية.

<sup>2</sup> زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، طبعة 2، سنة 2001، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ص

باختلاف انواع أشجارها من الوان واشكال لتعطي للإنسان تلك البهجة والراحة النفسية لقوله: " ألم تر أن الله أنزل من السماء فأخرجنا به ثمرات مختلفا ألوانها ومن الجبال جدد بيض وحمر مختلف ألوانها وغرابيب سود " سورة فاطر الآية -127-، ومن خلال هاته الآية الكريمة نتأكد من قيمة الغابة في حياة الانسان والسر الالهي الموجود بها.

وهذا لا يمنح من الاشارة الى قيمة استعمالها المتروك للجميع وتعتبر ملكية مساحات غابية لا بأس بها واسعة كثيفة. تمركزت في شمال البلاد حيث قام بعض المؤرخين بتقديم حوالي 7 ملايين هكتار لكن نظرا للعوامل البشرية كانت او الطبيعة أدت بهذه الثروة الى تناقص و تراجع ملحوظ رهيب لتصل عام 2001 الى 3.5 هكتار.<sup>1</sup>

لقد عاشت الملكية الغابية في الجزائر مجموعة من المراحل حيث لو اننا رجعنا لشريعة الاسلامية لوجدنا مدى تأويل هذه الثروة الحيوية والاهمية التي منحها إياها برغم من البيئة الصحراوية التي عاشت الانسان منذ الازل البعيد والتي تعتبر النقطة التي انشأت فيها هذه الاخيرة اذا كانت ملكية الغابات أنداك مشتركة لقوله صلى الله عليه وسلم :  
" الناس شركاء في ثلاث الماء والكأ والنار "، رواه أحمد وأبو داوود. لكن بعد حلول الحكم العثماني تغيرت ملكية من مشتركة الى ملكية تابعة للبايلك الا التي كانت واقعة

<sup>1</sup> المادة 14 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ج، رقم 49 المؤرخة في 1990/12/02.



بالمناطق الداخلية، فقد كانت مشاعة بين القبائل لبعدها عن نفوذ السلطان وهي ما تعرف بأراضي العرش.<sup>1</sup>

ثم تاليها مرحلة الاستعمار الفرنسي والذي حول الكل الى ملكية الدولة الفرنسية بحكم صدور القانون الفرنسي للغابات سنة 1827 م، بالإضافة الى صدور قانون 16 جوان 1851 م المؤسس للملكية العقارية في الجزائر، أدمجت الغابات ضمن الاملاك الوطنية الخاصة لتحقيق أغراض استعمارية، لكن المجتمع الجزائري بطبيعته له خصوصية يتميز بها الامر الذي استوجب عليه إصدار قانون غابات خاصة وذلك في 21 فيفري 1903، استمر بموجبه اعتبار الغابات أملاك خاصة التابعة للدولة.

واخيرا حل استقلال البلاد وصدرت عدة تشريعات وقوانين تضبط وتنظم الطبيعة القانونية، أبرزها دستور 1976 الذي اعتبر ملكية الغابة ملكية تابعة لدولة ثم توالى مجموعة أخرى من القوانين سنذكر منها كالتالي:

▪ قانون رقم 12/84 الذي تضمن النظام العام للغابات والذي أعتبر الاملاك الغابية الوطنية جزء من الاملاك الاقتصادية التابعة للدولة والجماعات المحلية.

▪ دستور 1989 الذي جاء في طياته إزدواجية الملكية الوطنية الذي كرسه القانون رقم

30/90 المتضمن الاملاك الوطنية ويتم تصنيف الاملاك الغابية ضمن الاملاك

الوطنية العامة لقيمتها الكبيرة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> هونوي نصر الدين، تطور نظام الملكية الغابية في الجزائر، المجلة الوطنية للإدارة، عدد 21، سنة 2001، ص 25.  
<sup>2</sup> المواد 15، 16 من القانون رقم 30/90 المتضمن الاملاك الوطنية.

بعد الاستقلال قامت الدولة بحملات تشجير ضخمة على مناطق مختلفة، هذا ما أدى الى تكوين غابات عدة مجهولة سعتها، الامر الذي استوجب تحديد الملك الغالي، ومن خلال صدور المرسوم رقم 115/2000 المؤرخ في 24 ماي 2000، المحدد لقواعد مسح الاراضي الغابية الوطنية الذي وضع اهمية الهدف المرجو من عملية مسح الغابي حسب المادة 02 من المرسوم رقم 115/2000 الا وهو التعريف بأمالك الغابية الوطنية وإل=براز حدودها.

### الفرع الثاني: أهداف المسح العقاري

ان عملية المسح العقاري حسب نص المادة 02 من الامر 74/75 هي العمود الفقري لإنجاح اية سياسة عقارية الامر الذي دفع الاستاذ علوي عمار بالقول بأن تنفيذ المسح العام للأراضي، اصبح حديث الساعة، حيث هذه العملية حسب المادة السالفة الذي هي الاداة التي تحدد لنا النطاق الطبيعي للعقارات كما تكون الاساس المادي للسجل التجاري.

المسح العام للأراضي حمل في طياته مجموعة اهداف من بينها الاخذ بنظام الشهر في حد ذاته هو مجموعة قواعد قانونية واجراءات تهدف كلها الى اعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء اصلية او تبعية منشئة او كاشفة، ناقلة او مزيلة والتي لا يمكن تنفيذها الا بعد اتمام عملية المسح العقاري كما يساهم الشهر العيني من جهة اخرى في ترقية السوق العقارية، ففي ظل اقتصاد السوق اصبح اعداد مسح الاراضي

اكثر من ذلك له دور هام في استقرار المعاملات العقارية على اعتبار العقار دوما حسب تغيير الرأسمالين الاولين مصدر كل ثروة واعداد المسح العام بجميع العقارات.

تعد عملية المسح العقاري هي الاساس القانوني الذي يمنح كل بلد واجهة اقتصادية على الصعيد الدولي فتأخر العملية عندنا دفع صندوق النقد الدولي في تقريره لسنة 1998 الخاص بالجزائر، ما يحدد رغبة هذه الهيئة المالية في معرفة وضعية البلد المدين من خلال تنفيذ عملية المسح وتحديد الاساس القانوني لشهر كل الممتلكات العقارية اضافة الى اشتراط بعض المساحات الواجب مسحها.

ووضع الآجال المحددة لإنهاء هذه العمليات من جهة كذلك ويهدف المسح العقاري الى تسوية الوسط الفلاحي كون افاق التطور فيما يخص القطاع الفلاحي والتهيئة العمرانية تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية تقنية قانونية للفضاء العقاري.<sup>1</sup>

ولهذا لا بد من إحصاء الملكيات على اسس مضمونة لتثبيت الملكية.

### المبحث الثاني: الاساس القانوني للمسح العقاري واهميته

تتطلب عملية المسح العقاري تغطية كافة التراب الوطني، الامر الذي يؤكد انها عملية ضخمة جدا تستدعي اهتماما بالغا من قبل الدولة، كما انها تعتبر شديدة الدقة، نظرا لارتباطها بأحد اهم الحقوق هم حق الملكية، لذلك فالمشرع الجزائري قد أحاط هذه العملية بسيل من التشريعات والتنظيمات وكذا التعليمات وكذا التعليمات الادارية التي تعالجه بصورة مباشرة، إضافة الى التطرق الى بعض جوانبه من خلال تشريعات متفرقة، فقد كان بين فترة

<sup>1</sup> علوي عمار الملكية والنظام العقاري في الجزائر، 2004، دار الهومة، الجزائر، ص82.

وأخرى تصدر تنظيمات او تعليمات او مذكرات لتدارك النقائص التي تتخلله او لتغيير بعض جوانبه التي أثبتت الممارسة الميدانية عدم صلاحيتها او عدم ملائمتها او لمعالجة بعض المشاكل القانونية التي تواجه العملية على سبيل المثال المذكر التي تعالج إشكالية الاراضي مجهولة المالك، والسبب في ذلك ان المسح العقاري نذكرها كالتالي:

1. الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بالمسح الاراضي العانة،

وتأسيس السجل العقاري وقد تضمن 28 مادة<sup>1</sup>، ويعتبر اول قانون نظم العملية

وقد حدد المشرع الجزائري الإطار العام للمسح العقاري من البداية الى النهاية،

ثم أصدر بعد العديد من القوانين التنظيمية تمثلت فيما يلي:

2. المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح

الاراضي العامة وقد تضمن 30 مادة<sup>2</sup>.

3. المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل بالمرسوم رقم

210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 المعدل بالمرسوم رقم 123/93

المؤرخ في 19 ماي 1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. وقد تضمن 116

مادة<sup>3</sup>.

كما أصدر تشريعات أخرى تتناسب مع خصوصية مسح العقارات الريفية (المسح الريفي )

من بينها:

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية رقم 92 لسنة 1975.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية رقم 30 سنة 1976.

<sup>3</sup> المرجع نفسه.

❖ القرار المؤرخ في 1976/06/23 المتعلق بتنسيق أشغال مسح الاراضي واشغال

التحقيقات العقارية والطبوغرافية فيما يخص الريف وضم الاراضي او التهيئة العقارية.<sup>1</sup>

❖ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1989/07/23 يتضمن تحديد كفيات انشاء خلفيات

المخططات لوضع مسح الاراضي في المناطق الريفية.<sup>2</sup>

### المطلب الاول: الاهمية القانونية للمسح العقاري

ان الاهمية القانونية للمسح العقاري تتحلى في رغبة المشرع من خلال تطهيره للوضعية العقارية بصفة نهائية فهو يساهم في تثبيت الملكية العقارية بحيث تصبح غير قابلة للطعن وتحديد وضعية العقار القانونية بصورة واضحة ودقيقة واكتساب قوة قانونية عن طريق حماية الدولة واعتراف القانون لها. وذلك لن يتأتى الا بضبط ملكية العقار، من خلال فرز الملكيات العقارية وضبط المساحات بشكل دقيق مما ينتج عنه تنظيم الوعاء العقاري تنظيمًا دقيقًا، ووضع ارضية قانونية هندسية ثابتة للملكية العقارية وتفادي الغموض والصعوبات بشأن التعامل للمالك حقوقه على ملكه بصورة مستمرة دون اي تعرض من الغير او ضياع للملكة بسبب عدم الاستعمال او الاستغلال خصوصًا لما نعلم بأن العقار محل لمختلف الحقوق العينية من اصلية كحق الملكية زما يتفرع عنها او تبعية كحق الرهن، والحق العيني بطبعه نافذ في حق الكافة يعني انه يمكن الاحتجاج به عند إجراء اي تعامل على العقار حيث لا يحق علينا ما كانت تعرفه الملكية بوجود حتى يعتد به عند إجراء اي

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية عدد 22 سنة 1976.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية العدد 40.

تعامل على العقار حيث لا يخف علينا ما كانت تعرفه الملكية العقارية في ظل الانظمة القديمة من فوضى وعدم الاستقرار لإنعدام سندات الملكية او لما كان يعتري السندات الموجودة من قصور وإهمال وتلاعب، فضلا على كونها لا تشمل على التوضيحات اللازمة على مشتملات العقار، من حدود ومساحة دقيقة في غياب الخرائط المفصلة والتي يمكن اللجوء اليها وقت الحاجة.

ان عملية المسح العقاري هي العمود العقاري لأي منظومة عقارية متينة حيث تعتبر هذه العملية حسب ما جاء به المشرع الجزائري هي التي تحدد لنا النطاق الطبيعي للعقارات وتكون اساسا ماديا للسجل العقاري وكذلك فعل المشرع المغربي الذي نص على ان الهدف من التحفيظ العقاري هو إقامة رسم الملكية مسجلة بكناش عقاري الذي من نشأته تثبتت وضعية العقار ماديا من حيث معالمه وأوصافه، مساحته وحدوده، وقانونيا من حيث التعريف بمالكة وذوي الحقوق العينية الاخرى من أصلية او تبعية التي يكون العقار المحفظ محملا بها ومن جهة يمكن القول ان الانتهاء من الاعمال المسحية يؤدي الى تقييد الملك في السجل العقاري مع الحقوق المترتبة عليه، الى جانب ضبط مساحته الحقيقية وحدوده الصحيحة، وإسم مالكة المستقل او مالكة على الشيوخ، مما يساعد على استقرار الملكية العقارية ووضوحها، وثبوتها وتعيين العقار تعيينا ليس فيه، الامر الذي يخفف من المنازعات ز ما تجره من خلافات على الحدود وعلى الحقوق وبالتالي توفير الوقت و الجهد والمال المهودور في سبيل الله.

### الفرع الاول: أهمية نظام المسح العقاري على الصعيد الاقتصادي

من المعروف والمتفق عليه ان الاموال غير المنقولة أهمية كبرى في اقتصاد كل بلد، وخاصة في اقتصاديات الدول النامية حيث لم تبلغ الثروة غير المنقولة الشأن الذي بلغته لدى البلدان المتقدمة اقتصاديا وترجع هذه الأهمية الى كونها الفاعل الرئيسي في تحريك عجلة الدورة الاقتصادية والمرتبطة دوما بالمؤسسات والنظم المالية والبنكية، ومن جهة اخرى الى قيمة الارض في حد ذاتها كمصدر للخير والعطاء ووسيلة تخول أصحابها انتمائا قويا، يسهل لهم الحصول على المال اللازم لتمويل مختلف المشروعات الاقتصادية اضافة الى مالها من وظائف اخرى سواء قانونية او اجتماعية مما استوجب ان تتوافر لها الحماية والرعاية القانونية بتنظيم قواعد ترمي الى حمايتها من الادعاء بها او التجاوز عليها او التعرض لها لضمان استقرارها وسهولة تداولها وأدائها لوظائفها المختلفة.

ان الاعمال المسحية تساهم بقسط كبير في تنمية الجانب الاقتصادي كونها تسهل عمليات الاقتراض البنكي، وحركية تداول العقارات المحفوظة بين جميع المتعاملين فمثلا تكمن أهميتها من هذا الجانب في تنمية العالم الريفي، فالفلاحون بإقامة مشاريعهم عن طريق القروض البنكية، وكذلك يعمل المسح العقاري على تسوية الوسط الفلاحي كون أفق التطور فيما يخص القطاع الفلاحي والتهيئة العمرانية.

تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية، تقنية وقانونية للفضاء العقاري، لذا كان لا بد من إحصاء الملكيات على أسس مضمونة لتثبيت الملكية والاعتراف بها ومن ثمة الدخول في اصلاحات ومشاريع كبيرة في مختلف الهياكل العامة، كالسكن والصناعة وميدان الفلاحة

بشكل أهم. وما يعكس هذه الأهمية مثلا في التشريع الجزائري هو النص على تأسيس مسح الأراضي العام في مضمون الثروة الصناعية يتضح ذلك من خلال التقرير الذي أعده المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي حول إشكالية التنمية الفلاحية والتي جعلت من بين أسبابها هو عدم تحقيق الاهداف المسطرة في مجال اجراء مسح الأراضي العام في اجالها المحددة وكذلك نجد هذه الأهمية في التشريعات الأخرى.

ومن جانب آخر تعد الاعمال المسحية ماهي الا وسيلة للتعرف على الملكيات وهي بنك معلومات ما يساعد في الدور الجبائي للدولة. إذ ان هناك من يرى ان عملية مسح الأراضي حتى وإن كانت في البداية تهدف الى وضع العقار في إطاره القانوني وتثبيت الملكية العقارية عن طريق تحديد الملكيات وضبطها وتحديد هوية اصحابها.<sup>1</sup>

لكنها في النهاية تهدف الى دور جبائي، اضافة الى إعلام الغير فالسوق العقارية كأى سوق أخرى تخضع للقانون العرض والطلب و تتطلب ميكانيزمات تسييرها ومن ذلك توفير المعلومات الكافية واللازمة حول العقار وهذه المعلومات توفرها وثائق مسح الأراضي من دخول هذه السوق.

<sup>1</sup> الاستاذ بوزيتون عبد الغاني، دروس في مقياس تنظيم المسح والشهر العقاري I لنظام المسح العقاري موجهة لطلبة السنة الاولى ماستر تخصص قانون التهيئة والتعمير السنة الدراسية: 2021/2020.



الفرع الثاني: أهمية المسح العقاري على الصعيد القانوني والاجتماعي

### 1. الصعيد القانوني:

لا يختلف اثنان في الالهية القانونية للمسح العقاري وذلك رغبة من المشرع في تطهير الوضعية العقارية بصفة نهائية، فهو يساهم في تثبيت الملكية العقارية، بحيث تصبح غير قابلة للطعن وتحديد وضعية العقار القانونية بصورة واضحة ودقيقة واكتساب مناعة وقوة عن طريق حماية الدولة لها واعتراف القانون بها.<sup>1</sup>

وذلك ان يتأتى الا بضبط ملكية العقار من خلال فرن الملكيات العقارية وضبط المساحات مما ينجر عنها تنظيم الوعاء العقاري تنظيماً دقيقاً ووضع ارضية قانونية هندسية ثابتة للملكية العقارية وتفاذي الغموض والصعوبات بشأن التعامل في العقار مما يسهل مع مالكة باطمئنان ودون خوف من تعرض الغير فهو يحافظ على ثبات واستقرار الملكيات العقارية، مما يضمن للمالك حقوقه على ملكه بصورة قانونية دون ان يتعرض ملكه لضياح بأي سبب من أسباب عدم استعماله خصوصاً اذا كان العقار محل اختلاف الحقوق العينية من الاصلية كحق الملكية وما يتفرع عنها او تبعية كحق الرهن والحق العيني بطبعة نافذ كما أقره المشرع في حق الكافة بمعنى انه يمكن الاحتجاج به على الجميع لكي يتاح لكل ذي مصلحة العلم بوجوده حتى يعتد به عند إجراء اي تعامل على العقار حيث لا يخفى علينا ما كانت تعرفه الملكية العقارية في ظل الانظمة القديمة من فوضى وعدم استقرار الانعدام سندات الملكية او لما كان يعتري السندات الموجودة من قصور واهمال وتلاعب

<sup>1</sup> جريدة بن قيقية، دراسات قانونية، دار الميزان لنشر سوسة، تونس، الطبعة الاولى، اكتوبر 1998، ص 122.

فضلا على كونها لا تشتمل على التوضيحات اللازمة عن مشتملات العقار من حدود ومساحة دقيقة في غياب الخرائط المفصلة والتي يمكن اللجوء اليها وقت الحاجة.

### 2.الصعيد الاجتماعي:

لقد وجدت الملكية منذ الازل البعيد حيث يمكننا القول منذ وجود الانسان على وجه الارض و ما وجد عليها من خيرات المعادن، النباتات والحيوانات كل ما له فيها حاجته. اصبحت ملكيته تحت تصرفه الخاص وذلك لإشباع رغبته، وإجراء عملية استقراء لتاريخ البشرية، يؤكد لنا وجود قوتين اجتماعيتين ، سيطرتا على تصرفات الانسان وطباعه اول قوة هي غزيرة حب التملك والثانية الغريزة الاجتماعية اي رغبته في العيش في وسط الجماعة وظلتا هاتان الغريزتان متكاملين، يلزمان طبيعته. ولما كان الانتفاع الكامل لا يتم ولا يكمل مع الشركة والشيوخ فقد مال الانسان بغريزته الى حيازة كل ما هو في حاجة اليه ليستأثر به وليجده عند الحاجة غير ان التطور الاجتماعي والصناعي و تفاوت الناس تفاوتا فاحشا في المال والثراء دعا الباحثين للنظر في الاساس الذي يجب ان تقوم عليه تلك الملكية الفردية المطالقة وضبط المبادئ التي تنظم الملكية الخاصة.

ان الانسان تحكمه مجموعة من الغرائز تتصارع فيما بينها لكن تكمل بعضها البعض لذا كان من الواجب التوفيق وتحقيق الانسجام بينها وفق اسس صحيحة، ذلك ان الانسان هو بحاجة لسد حاجاته الاساسية من ضروريات الحياة وهو يحتاج ايضا من جهة الى الجماعة لكي يعيش مستأنس بأفرادها ويشبع حاجاته بعونها ويعمل على بقاء الجنس البشري، الامر الذي يتطلب ايجاد التوازن بين الرغبة في التملك الفردي وبين الحاجة الى

الجماعة على نحو يتحقق به التضامن والتكافل في العيش وهذا لا يأتي الا بإتباع ما يعرف بمسح الاراضي فضبط المساحات وتحديد الملاك من شأنه تحقيق الثقة والطمأنينة اثناء التعامل في العقار الذي اصبح يكتسب مناعة وقوة قانونية.

ان اهمية المسح العقاري على الصعيد الاقتصادي والقانوني والاجتماعي تبرز أهداف تسعى كل دول العالم الى تحقيقها خاصة دول المغرب العربي حيث هذه الدول كما هو الشأن لباقي الدول فإن الاعمال المسحية تعتبر أحد الركائز الاساسية لتحريك عجلة الاقتصاد وتحقيق تنمية وتقدم اقتصادي واجتماعي.

لقد وجدت الملكية منذ وجود الانسان على سطح الارض حيث وجد فيها من المعادن والنبات والحيوان، ما فيه حاجته و ما يشبع رغبته وباستقراء تاريخ البشرية يؤكد لنا وجود قوتين اجتماعيتين سيطرتا على تصرفات الانسان وظلتا عنصرين متكاملين يلزمان طبيعته، اولاهما غزيرة حب التملك و ثانيهما غزيرة الانسان الاجتماعية والتي جعلت منه كائنا اجتماعيا تواقا للعيش مع الجماعة ولما كان الانتفاع الكامل لا يتم ولا يكمل مع الشركة او الشيوخ حتى فقد مال الانسان بغريزته الى حيازة ما هو في حاجة الى الاستئثار به وليجده عنه الحاجة غير ان التطور الاجتماعي والصناعي وتفاوت الناس فاحشا في المال والثراء، دعا الباحثين للنظر في الاساس الذي يجب ان تقوم عليه تلك الملكية الفردية المطلقة وضبط المبادئ التي تنظم الملكية الخاصة.

كما يعتبر المسح العقاري ذا بعد اجتماعي يتجسد من خلال العديد من الاهداف غير المباشرة التي لا تقل اهميته عن الاهداف السابقة من بينها.<sup>1</sup>

الفضاء على الخلافات التي غالبا ما تكون بين الاقارب بسبب تعيين الحدود المادية للعقارات.

كما ان الضبط الدقيق للعقارات ومساحتها ومواقعها يفيد في تدعيم بعض الجوانب الاقتصادية ذات البعد الوطني والتي تعد اساس للرقى الاجتماعي من خلال القضاء على العديد من المعضلات الاجتماعية، إذ ان المسح العام يسهل الاستفادة الكبيرة من الاراضي بالقدر الذي يكفل للمصارف والبنوك، والضمانات عند تقديم القرض.

والتي اصبحت ضرورة ملحة في سبيل تطوير المشاريع الفلاحية والصناعية والسياحية، وبالتالي المساهمة في القضاء على البطالة خاصة بتوجيه الشباب لمثل هاته المشاريع، كما يرتبط هذا الهدف بدوره بهدف اخر لا يقل عنه قيمة يتمثل في تثبيت المواطنين وخاصة الطبقة الفلاحية من الشعب في اراضيهم واستقرارهم وبالتالي الحد من النزوح الريفي نحو المدن، وتحقيق نزوح مضاد بالمقابل.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> جويده بن قيقة، دراسات قانونية، دار الميزان للنشر، سوسة، تونس، الطبعة الاولى، اكتوبر، 1998، ص 122.

<sup>2</sup> المرجع السابق، ص 123.

## المطلب الثاني: الاساس القانوني للنظام المسح العقاري

تتطلب عملية المسح العقاري تغطية لكافة التراب الوطني الامرائدي، يؤكد انها عملية مكلفة تتطلب اموال طائلة تستدعي اهتماما بالغ من قبل الدولة.

كما تعتبر عملية دقيقة ومنفصلة نظرا لارتباطها بأحد أهم الحقوق كحق الملكية، لذلك فالمشروع الجزائري قد أحاط هذه العملية بمجموعة من التشريعات والتنظيمات،<sup>1</sup> وكذا التعليمات الادارية التي تعالجه بصورة مباشرة اضافة الى التطرق الى بعض جوانبه من خلال هاته التشريعات ولأهمية هذا العملية اجتهد المشراع بين فترة واخرى في إصدار تعليمات ومذكرات لتدارك النقائص التي تتخلله او تغيير بعض جوانبه التي اثبتت الممارسة الميدانية عدم صلاحيتها او المعالجة بعض المشاكل القانونية التي تواجه هذه الاخيرة، على سبيل المثال المذكرة التي تعالج اشكالية الاراضي مجهولة المالك والسبب ان المسح العقاري نظام حديث وغريب على المشراع الجزائري فهو لم ينشئ احكامه بل تقريبا اخذها جاهزة من التشريعات المقارنة خاصة التشريع المصري.

### الفرع الاول: أهم التشريعات والتنظيمات الخاصة بالمسح العقاري

1. الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بالمسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وقد تضمن 28 مادة<sup>2</sup>، ويعتبر اول قانون نظم العملية وقد

<sup>1</sup> د. عمار بوضياف المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر المقال السابق، ص71.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية، رقم 92، لسنة 1975.

حدد من خلاله المشرع الجزائري، الاطار العام للمسح العقاري من البداية الى النهاية ثم أصدر بعده العديد من القوانين التنظيمية التي تمثلت فيما يلي.

2. المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام وقد تضمن 30 مادة<sup>1</sup>.

3. المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، المعدل بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993، المتعلق بتأسيس السجل العقاري وقد تضمن 116 مادة<sup>2</sup>.

4. المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 63/62 المؤرخ في 12 فيفري 1992، المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي وقد تضمن 35 مادة<sup>3</sup>.

كما اصدر تشريعات اخرى تتناسب مع خصوصية مسح العقارات الريفية لمسح الريفي من بينها: القرار المؤرخ في 1976/06/23 المتعلق بتنسيق اشغال مسح الاراضي وأشغال التحقيقات العقارية والطبوغرافية فيما يخص تحديد الريف وضم الاراضي او التهيئة العقارية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية، رقم 30، لسنة 1976.

<sup>2</sup> المرجع نفسه.

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية، رقم 54، لسنة 1989..

<sup>4</sup> الجريدة الرسمية، رقم 22، لسنة 1976.

### الفرع الثاني: الاليات القانونية المساعدة على سير عملية المسح العقاري

قد عمدت الدولة الجزائرية الى ترسيخ آلية المسح في تطهير الملكية العقارية الخاصة مباشرة بعد الاستقلال، بعد ما ان حصلت الجزائر على مورث عقاري لا تحسد على وضعيته القانونية الا ان هذه الالية لم تولي الاهمية التي تستحقها مما جعل مشروعها متأخر نوعا ما، ولم يكن كافيا لسعي السلطات والهيئات المختصة في تسريع عملية التطهير العقاري من خلال الاصلاحات التي قامت بها على مستوى الهياكل المختصة او حتى عن طريق الاقتراض من المؤسسات المالية العالمية وأضحى تخطي هذه العقبة والوصول الى ضبط تشريع عقاري من الاولويات خاصة على اعتبار الصلة الرابطة بين النظام العقاري ومشاريع التنمية، مما جعل المشرع يفكر في آليات اخرى، يتم تنفيذها بالموازاة من اجل تسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة. لذا فقد قان المشرع بالاعتماد على سندات حيازية كآليات محدودة في تطهير الملكية العقارية الخاصة بإصدار المرسوم رقم 83-352 الذي شكل اداة إنقاذ من الناحية النظرية الا انه قد اثار عدة إشكالات على الصعيد التطبيقي مما جعله عرضة للإلغاء بموجب القانون، رقم 07-02 الذي حاول المشرع من خلاله تلافى العيوب والنقائص التي كانت تعترى عقد الشهرة، وحتى تتخذ الامور مجرى الايجابية تم بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري اعتماد " شهادة الحيازة " كآلية موازية ومفعلة لعملية المسح بعد ان صدر لها مرسوم خاص وهو المرسوم رقم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن تحديد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، والملاحظ ان المشرع قد استخدم هذه الآلية كوسيلة لحل مشكلة إثبات الحق في

الملكية العقارية الخاصة بصفة انتقالية، ومن ثم الاسراع في عملية التنظيم العقاري بعد ان تم التأكد من قصور عقد الشهرة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة غير ان القراءة المتأنية لنصوص المرسوم رقم 91-254 وكذا قانون التوجيه العقاري فيما يخص شهادة الحيازة توحى بأن هذه الآلية تمثل نظاما قانونيا في غاية الغموض والتناقض سلكه المشرع لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة لكن ذلك نتج عنه الكثير حتى من التعقيدات هذا بخصوص السندات الحيازية التي إعتدها المشرع وكما سبق وان ذكرت فإنه تم إلغاء المرسوم رقم 83-352 بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طرق تحقيق عقاري كأحدث آلية لتسريح عملية المسح وتطهير الملكية العقارية ومع حداثة هذه الآلية مقارنة بغيرها، يصعب التكهن حول ما إذا كانت كافية لتسهيل وتسريح سير عملية التطهير العقاري ام لا بد من التفكير الدائم سواء في تحسين وضبط الآليات المتوفرة او حتى الاجتهاد في ايجاد حلول أخرى تساعد في الخروج من الازمة العقارية في اقرب الآجال.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> فعاليات البيات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير فرع القانون العقاري بإعداد الطالب بقة فريد، واشرف الاستاذ ادا قويدري مصطفى، السنة الجامعية: 2013/2014.



### خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا للفصل تبين لنا تاريخ مسح الاراضي له جذور قديمة اذ تعود الى الحضارة الفرعونية والرومانية، حيث انه عندما استقرت هذه الحضارة في شمال افريقيا شرعت في قياس الاراضي ورسم حصص مربعة الشكل عنها.

وبالرجوع الى الجزائر فإن مسح الاراضي مر بمرحلتين هما ريان الحكم الاسلامي اين كانت تطبق الشريعة الاسلامية في هذا الخصوص، ومرحلة الاحتلال الفرنسي اين باشرت في اصدار القوانين التي تنظم الاملاك العقارية والتي كانت تهدف بتنظيمها هذا الى خدمة مصالحها على حساب الشعب الجزائري، لكن لعد الاستقلال قامت الجزائر بسن مجموعة من القوانين وإصدار عدة اوامر ومراسيم من اجل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر سعيا منها لتطوير المنظومة العقارية الى غاية صدور الامر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام بتأسيس السجل العقاري الذي ينظم عملية مسح الاراضي والذي وضع هيئة عمومية تتولى الاشراف على هذه العملية الكبرى والتي تكلف الجزائر مبالغ ضخمة والمتمثلة في الوكالة الوطنية للمسح الاراضي.

# الفصل الثاني:



نظام المسح العقاري وواقعه

في الجزائر

ان عملية المسح اود من اهم التصرفات التي تعز والميدان العقاري و بالنظر لهذه الاهمية فقد تجلت في ما يعرف بالتطهير والتثبيت الملكية العقارية، اما فيما يخص ما تضمنه من انجاح السياسية العقارية لكل دولة وما حقته من مكاتب قانونية واقتصادية، وتعود بالنفع والتطور على البلاد من خلال جلب استثمارات وطبية واجنبية، كما تحدد الوعاء الضريبي على الملكية العقارية الى جانب اهداف ومنافع اخرى.

ولإنجاح هذه العملية فتحقيق المنافع المرجعة منها والاهداف يجب وضع وسائل مادية وبشرية، كبرت من طرف الدولة حتى يصبح باستطاعتها السيطرة وتنظيم وعاء عقاري دقيق، وهذا من خلال الاخذ بنظام الشهر العيني الذي يتيح وبكل سهولة معرفة العقار بكل تفاصيله من حدوده ومساحته وكذا القطاع المساحي الموجود فيه ايضا، وتحديد المالك الظاهر له سواء كان شخصا طبيعيا اعتباريا ويأتي ذلك الامن خلال عمليات المسح العام للأراضي الذي يعتبر بالتجسيد الحقيقي لنظام الشهر العيني من أجل مسك السجل العقاري بحسب العين المحددة وحسب مراجع مسحها المكونة من قسم وجزء مجموعة الملكية.

وللوقوف على اهمية المسح والهيئات المكلفة بإعداده سنتناول الفصل الثاني بمبحثين بحيث نتعرض في المبحث الاول لإجراءات المسح العقاري في الجزائر من خلال مطلبين ، المطلب الاول بعنوان اهم الهيئات المختصة والمشرفة على عملية المسح العقاري، والمطلب الثاني وهام المؤسسات المختصة في سير نظام المسح العقاري الى جانب المبحث الثاني النزاعات التي تعيق سير عملية المسح العقاري.

وفي الاخير الحلول القانونية المقترحة من اجل الخروج من الازمة العقارية وتعميم عملية المسح العقاري وفي الختام خاتمة العامة.

### المبحث الاول: إجراءات المسح العقاري في الجزائر

نظرا لما تتصف به عملية المسح العقاري من طابع تقني دقيق، ابرزت مختلف الدول ان توكل هذه المهمة الى اشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لهاته العملية من جمع المعلومات الكافية على التركيبية المادية والطبيعية للعقارات وإقامة بنك لذلك تتوزع هذه الهيئات من اعلى هرم الى أدناه كمطلب اول، و النظر الى ضخامة العملية فإنها تمر بمجموعة من المراحل سنذكرها في المطلب الثاني.

#### المطلب الاول: أهم الهيئات المختصة والمشرفة على عملية المسح العقاري

في التشريع الجزائري على غرار تشريعات دول اخرى كفرنسا وليبيا تسند مهمة التنظيم العقاري الى وزارة المالية والسبب يعود اساسا الى ثلاثة مراجع اساسية، المرجع التاريخي وذلك ان ادارة الرهون قبل 1962، كانت تابعة للمصالح المالية فاستمر العمل على هذا الحال بعد الاستقلال، والمرجع الثاني هو مرجع عملي كون الوزارة المالية هي اكثر الوزارات دراية ومعرفة بخبايا الثروة العقارية، تكتسب جانبا مهما من الجانب المالي والجبايي، فحتى عملية المسح يرى البعض كما لاحظنا سابقا تهدف الى المدى البعيد الى توخي هذا الطابع.

ومن خلال هذا المطلب عرفنا ان المسح العقاري هو عملية تتضمن مدير يتبين إحداهما المديرية العامة للأموال الوطنية والآخرى خاصة بإدارة الوسائل وتشمل المديرية الأولى أربع مديريات فرعية تختص بعمليات املاك الدولة والمنازعات والثانية تختص بالخبرات والعمليات العقارية، والثالثة تهتم بملكيات املاك الدولة والتخليص، أما المديرية الرابعة الفرعية تختص بالحفظ العقاري ومسح الاراضي، وتعتبر هذه الاخيرة هيئة إدارية مركزية تتكفل بالقيام بالمتابعة والمراقبة للعمليات مسح العقاري، وإعداد المخطط العام له تتجلى مهامها في إقتراح وتحضير النصوص القانونية التي تدخل ضمن مهامها ومتابعة وتفتيش ومراقبة المحافظات العقارية عبر شكاوي المواطنين والتقارير التي تصلها من المتعاملين.

### الفرع الاول: الوكالة الوطنية لمسح الاراضي ANC

الى جانب لجنة المسح العقاري توجد الوكالة الوطنية لمسح الاراضي ANC فقد نصت المادة 5 من الامر 74/75 على ان مهام مسح الاراضي هي من اختصاص الادارة المكلفة بشؤون املاك الدولة والشؤون العقارية وأستمر العمل بهذه القاعدة الى غاية انتقال البلاد الى مرحلة جديدة ونمط تسيير جديد حيث كان لابد من تفعيل عملية المسح للتكيف مع هذه المرحلة، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989، تم التنازل عن تسيير وتأطير هذه العملية من قبل أجهزة وزارة المالية لصالح الوكالة الوطنية

لمسح الاراضي المستحدثة، والجدير بذكر كان ان يتم التنازل بموجب تعديل تشريعي لا بمرسوم تنفيذي.

حسب المرسوم سالف الذكر فإن الوكالة الوطنية هي تلك المؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي، تخضع لوزارة المالية وهي بدل المكاتب المسح الموزعة عبر الولايات ولها جميع الصلاحيات التي كانت سابقا من مهام إدارة أملاك الدولة أما فيما يخص التسيير والادارة فالوكالة الوطنية لها مجلس إدارة يديره مدير وممثلين عن العديد من الادارات المركزية ( الدفاع، الداخلية، التجهيز، النقل، الفلاحة، مندوبية، التخطيط، المحافظة السامية للبحث العلمي)، وتسلم مقاليد الرئاسة لممثل وزير المالية كما يتم تعيينهم من قبل وزير المالية عن طريق قرار بناء على اقتراح من السلطة التي ينتمون اليها.

اما من حيث التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الاراضي، فقد أشار المرسوم رقم 234/89 والمتضمن إنشاء الوكالة لمسح الاراضي في مادته 22 الى تنظيم الداخلي للوكالة يحدد بقرار مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيف العمومي. وقد كان اول تنظيم لذلك يرجع الى القرار الوزاري المشترك بين وزير المالية والمدير العام للوظيف العمومي مفوضا عن رئيس الحكومة والمؤرخ في 17 أفريل 2002 والذي بدوره ألغى القرار الصادر في 1994/07/09.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع قانون عقاري ، 2010/2009.

الفرع الثاني: لجنة مسح الاراضي

من أجل وضع الحدود لعل عقار على مستوى كل البلديات يجب ان تنشأ لجنة تسمى بلجنة المسح الاراضي بمجرد افتتاح العمليات المسحية، ويكمن مهام عمل هو اللجنة في التكفل بمجموعة من المهام كالانتقال الى المناطق التي هي قيد المسح ومحاولة فض المنازعات التي تثورني بين الاشخاص بعد دراسة الوثائق التي يقدمونها وقد حدد المشرع الجزائري اعضاء هذه اللجنة في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92 ان نجدها تضم الى جانب رئيسها الذي يحمل صفة قاض بعينة رئيس المجلس القضائي الذي يتبع من المحكمة المتواجدة في البلدية المعينة بالمسح ضمن دائرة إختصاصها رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعينة او الممثل المصالح المحلية الادارة الضرائب المباشرة او ممثل المصالح المحلية لأملاك الوطنية وممثل عن وزارة الدفاع الوطني ثم ايضا ممثل عن مصلحة التعمير في الولاية وموثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين ويشترط كذلك ان تضم اللجنة المسؤول المحلي للوكالة الوطنية للمسح الاراضي او ممثله.

ويضاف أعضاء آخرين لهذه اللجنة حسب الحالة فإذا كانت العمليات سوف تنجز في مناطق تشمل المساحات و المناطق المحمية، لا بد من حضور ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية، أما ان كانت العمليات المسحية ستجرى خارج المناطق الحصرية، فلا بد من حضور ممثل عن مصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري ويعينون هؤلاء

الاعضاء من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون املاك الدولة في الولاية ويجتمعون بطلب من مسؤول الولاية لمسح الاراضي وبدعوة من الرئيس ويجب ان يكون على الاقل ثلث أعضائها حاضرين وهي تتخذ قراراتها بأغلبية الاصوات، لكن في حاله تساوي نسبة الاصوات يرجح صوت الرئيس ويتولى فيها العضو الممثل للوكالة الوطنية للمسح الاراضي مهام الكتابة وتحريرها محاضر مفصلة عن المداولات.

كما يتم تنفيذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي ( المادة 8 من المرسوم 62/76)، أما مهام هذه اللجنة فقد حددتها المادة (09 من المرسوم السابق) حيث تنحصر في ثلاث عناصر أساسية كل عنصر يتعلق بمرحلة معينة للمسح وبذلك تتجلى مهمة اللجنة في المرحلة الاولى في جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية إذ قبل الشروع في عمليات التحديد، تقدم اللجنة الفضي المكلف بالعمليات المسحية جميع الوثائق والبيانات والمعلومات التي تساعد على عملية البحث والتحقيق في الاملاك وحدود الملكية، أما مهام المرحلة الثانية فتتمثل في التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقارتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق تسعى للتوفيق بينهم، ما أمكن ذلك.

حيث تحاول هذه الاخيرة البث بالاستناد الى جميل الوثائق العقارية ولا سيما السندات التي تثبت الملكية على اثر عمليات المعاينة كحق الملكية المنتمة في نطاق الثروة الزراعية.



## المطلب الثاني: مهام المؤسسات المختصة في سير نظام المسح العقاري

### الفرع الاول: الوكالة الوطنية لمسح الاراضي

ان الوكالة الوطنية هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مقرها بالجزائر العاصمة، و تتولى بشكل أساسي إنجاز العمليات التقنية التي ترمي الى إعداد مسح عام وشامل للأراضي عبر كامل التراب الوطني، كما انها تقوم بوضع جرد عام لكل العقارات التابعة للأموال الدولة كعمليات تقنية مخصصة لذلك الغرض كمهام ثانوية كما تتمتع هذه الوكالة بالشخصية المعنوية العمومية كما ان الصفقات التي ترميها الوكالة ينظمها قانون الصفقات العمومية ولها موطن قانوني ومدير يمثلها أمام القضاء وينصرف باسمها و حسابها. يعبر عن إرادتها وعليه فإن تنظيم وعمل الوكالة الوطنية لمسح الاراضي يخضع القانون الاداري ومنازعاتها تخضع لاختصاص جهات القضاء الاداري المختص كما أن عمالها يخضعون لقانون الوظيف العمومي<sup>1</sup>، وللوكالة الوطنية مهام ينقسم الى شطرين مختلفين وهما كالتالي:

### 1) المهام الرئيسية للوكالة الوطنية للمسح الأراضي:

- تتولى الوكالة في مجال إعداد المسح العام للأراضي<sup>2</sup> تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود الطبوغرافية بأساليب أرضية أو هوائية عن طريق ما يسمى

<sup>1</sup> انظر الدكتور عمار عوادي، القانون الاداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص 312.

<sup>2</sup> المادة 800 وما يليها من قانون اجراءات المدنية، راجع المادة 3 من المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 1989/12/19، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي ج. ر. رقم 54.

بالتصوير المساحي الضوئي اللازمة لوضع المسح الشامل للأراضي وترقيم العقارات الممسوحة كما تقوم بتحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها ضمن التنظيم الذي يخضع له إجراء المسح العام للأراضي.

- تحرر المخططات الخاصة بالمسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار وتقوم بإنشاء البطاقات العقارية التي بموجبها يتم تكوين السجل العقاري.
- تقوم بتطبيق العمليات المتعلقة بتطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.<sup>1</sup>
- تسهر على تنظيم الأرشيف ونشر الوثائق المتعلقة بالمسح عن طريق وسائل الإعلام الآلي.
- مراقبة الأشغال المنجزة من طرف المساحين ومكاتب الدراسات التابعة للخواص لحسابات الإدارات العمومية.

## (2) المهام الثانوية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

تتولى الوكالة مهام ثانوية إذ يطلب منها القيام بإنجاز بعض العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام لعقارات الاملاك الوطنية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أ- سماعين شامة النظام القانوني للتوجيه العقاري، المرجع نفسه، ص ص 112، 113.

<sup>2</sup> راجع المادة 01 من المرسوم التنفيذي 455/91 المؤرخ في 1991/11/23، المتضمن جرد الاملاك الوطنية ج رقم

ويتمثل في إنشاء تسجيل وصفي وتقويمي لجميع الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة او الولاية او البلدية، وتلك التي تحوزها مختلف المنشآت والهيكل التي تنتمي اليها او التي تخصص المؤسسات والهيئات العمومية عن طريق تنظيم مصنف للمعلومات والبيانات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الاملاك الوطنية ومعالجتها إعداد الاساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام وايضا إنتاج بيانات احصائية حسب دورية ملائمة تعكس ما تشمل عليه الممتلكات العقارية التابعة للأمالك الوطنية وتطورها.

### الفرع الثاني: لجنة مسح الاراضي

أنشأت المشرع بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 وأهمها هي لجنة يرأسها قاض يعينه رئيس المجلس القضائي الذي يتبعه من المحكمة التي توجد البلدية المعنية بالمشح ضمن دائرة اختصاصها ينوبه رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية او ممثله وممثل عن مصالح الادارة المحلية للضرائب المباشرة، وكذا ممثل عن المصالح المحلية للأمالك الوطنية وممثل عن وزارة الدفاع الوطني وممثل عن مصلحة التعمير للولاية وموثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية التاريخ لها، ومهندس خبير عقار تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين وأخير المسؤول المحلي للوكالة الوطنية او ممثله بصفة كاتب للجنة وعند الاقتضاء تستكمل اللجنة بأعضاء آخرين، إذ كانت العمليات بمناطق تشتمل مساحات ومناطق محمية وجب حضور ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية، أما إذا كانت العمليات في مناطق ريفية وجب عضوية ممثل عن

المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن مصالح المحلية للرأي وتجتمع هذه اللجنة لطلب من مسؤول الولاية لمسح الاراضي وبدعوة من رئيسها وبموجب مقرر من الوالي، يتم تنفيذ قرارات اللجنة وتتحصر مهام هذه الاخيرة في عنصرين وكل عنصر يتعلق بمرحلة.

أ. **المرحلة الاولى:** تتمثل في جمع الوثائق والبيانات والتعليمات من أجل تسهيل إعداد

الوثائق والمعلومات التي من نشأتها تسهيل عمليتي البحث والتحقيق في الأملاك الظاهرة وحدود الملكية.

ب. **المرحلة الثانية:** تتمثل في التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود

عقاراتهم، وفي الحالة العكسية تسعى للتوفيق بينهم او البث في المنازعة التي استعصى عليها تسويتها بالتراضي بالاستثناء الى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسماة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية.

## المبحث الثاني: النزاعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري

تعد عملية المسح العقاري الركيزة الاساسية في تأسيس السجل العقاري وتثبيت الاحقية لمن ينسب هذا العقار المسموح كما هي عملية قانونية ذات طابع في تهدف الى وضع هوية للعقار من طريق تحديد وتثبيت الموقع والوصف الكامل المفصل والدقيق لهذا الاخير وعليه يتم تعيين الحقوق المرتبة لها او عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم او عليهم هذه الحقوق وللوصول الى هذا النظام الدقيق، تعترضه مجموعة من المشاكل والتي غالبا ما

نعرقل هاته العملية مما يستوجب دراسة مدى فعاليتها وتأثيرها على العملية و من خلال المطلب الذي سنتناوله فيما يلي من فرعين سنذكر ما هي النزاعات التي تعرقل سير عملية المسح العقاري، ثم المطلب الذي يليه سوف نحدد الحلول القانونية التي تساعدنا على تعميم هذه العملية من خلال فرعين مواليين.

### المطلب الاول: أهم النزاعات التي تعيق سير عملية المسح العقاري

ولتحقيق ضمان سير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي لابد من مراعاة القواعد الضرورية لذلك لتذليل الصعوبات والعراقيل التي قد تواجه أعوان المسح في ميدان من ذلك احترام المدة بين صدور القرار الوالي المتفتح بهذه العمليات وانطلاق هذه الاخيرة إذ يجب ان تقدر بشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الادارية للولاية والجرائد اليومية ثم تبليغ هذا القرار الى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية، وأخيرا تبليغ اصحاب العقارات او الحقوق بانطلاق العمليات عن طريق الاعلانات في مقر الدائرة والبلدية في أجل 15 يوما قبل افتتاحها.

وجاء المشرع الجزائري بإجبارية حضور المعنيين للإدلاء بملاحظاتهم اثناء الاقتضاء كما أنشأ لجنة خاصة بالمسح ووضع على رأسها قاضيا مختصا للنظر في تلك الملاحظات المطروحة كذلك حرص على ان تودع وثائق المسح بمجرد الانتهاء من العمليات التقنية بمقر البلدية لمدة شهر حتى يتمكن الجمهور من الاطلاع عليها وتقديم شكاويهم وفي حالة ضياع حقوقهم يلجؤون الى اللجنة حتى تقوم بدراسة معمقة لها، والتأكد

من مدى مطابقتها مع النتائج المدونة بوثائق المسح حتى يقوم بالتعديلات الضرورية وإهمال هذه الاجراءات الواجب اتباعها تؤدي الى مواجهة نزاعات قد تسبب فيها الادارة باعتبارها المسؤولة عن أعمال المسح وتحديد العقارات نتيجة ارتكاب بعض الاخطاء كخطأ في القياس وحساب المساحات (الفرع الاول) وتسجيل عقارات في حساب مجهول (الفرع الثاني).

### الفرع الاول: أخطاء في القياس وحساب المساحات

قد تشتكي الافراد من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافيين عند حساب المساحات العائدة لأملاكهم العقارية بمناسبة إعداد المسح ونظرا للضرر الكبير الذي يتسبب لهم في خراب وضياع أجزاء من أملاكهم وكثير من الاحيان تعرض هذه الاملاك الى خسارة فالمديرية العامة للأملاك الوطنية تفتنت لهذا العيب، وأصدرت رزنامة من التعليمات عن طريق مديرها العام منها التعليمه 10787 الصادرة في 2008/11/29 والتعليمه رقم 8987 الصادرة بتاريخ 2009/08/09، إذ لاحظ المدير ان بعض المعنيين يشكون من الفارق في المساحة المعاينة ما بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجودة قبل عمليات المسح وتلك المقيدة في مصفوفة المسح خاصة، إذ تجاوز الفارق النسبة المسموح بها والمقدرة ب20/1 وكانت بطاقة التحقيق المعدة اثناء تثبيت الحدود للعقار المعني، تشير صراحة الى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية وعموما فإن كان فارق المساحة زيادة او نقصان لا يتعدى نسبة 20/1 في العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة او بيع او اي عملية اخرى فيمكن اشهاره طبقا للقانون لدى المحافظة العقارية، اما إذا فشلت

اللجنة في مهامها ومن اجل ذلك قامت المديرية العامة للأموال الوطنية بوضع إجراءات لتسريع الفصل في تلك النزاعات لصالح المعنيين وايجاد حلول فاعلة لها.

وبهذا يجب على المعني ان يقدم عريضة متضمنة طلب تحقيق قصد تصحيح الاخطاء الواردة في المساحات مباشرة الى مدير المسح وذلك اما كتابيا او شفويا، ويقدم نسخة من عقد الملكية المشهر قبل، اما إذا اتصل المعني بالمحافظ العقاري فعليه ان يرسل كتابيا مديرية المسح خلال 3 ايام التي تلي تاريخ وصول عريضة المعني وعلى مصلحة المسح القيام بالتحقق والتصحيحات المحتملة 15 يوم.

**الفرع الثاني: تسجيل عقارات في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الاراضي**

كذلك من النزاعات التي قد تثار وتعرقل سير حركة عملية المسح تسجيل عقار ما في حساب مجهول ومثل هذه الحالات كثيرة الحدوث في الحياة العملية، بالنظر الى عدد مجموعات الملكية المسموحة فعليا.

وتنشأ هذه الحالات نتيجة بعض الاسباب من بينها عدم تقديم الشخص الذي يلتمس تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة مسح السندات والوثائق الكافية لإثبات حق ملكيته أو تكون نتيجة عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامها مثلا عدم انتقالها في المدة المحددة في استمارة الاشعار بالمرور مما يؤدي معه الى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح.

ولكي تعالج المديرية العامة للأملاك الوطنية هذه الحالات أصدرت مجموعة مذكرات أهمها مذكرة تحمل رقم 00707 بتاريخ 2020/01/23 والتعلّيمية 4060 بتاريخ 2018/04/05 تركز على تسوية مثل هذه الوضعيات كما تقدم الاجراءات العلمية لتسويتها تبتدئ بتوجيه الطلب الى مدير الحفظ العقاري الذي يقيدده في سجل خاص مرقم ومؤشر على صفحاته من قبله ويسلم للمودع وصد بذلك على ان يرسل مدير الحفظ العقاري كل من مديرية أملاك الدولة ومسح الاراضي خلال 8 أيام من تاريخ استلامه الطلب، كي يبدي كل من مدير املاك الدولة و مسح الاراضي رأيه صراحة حول الوضعية القانونية لهذا العقار على ان يكون ردهما خلال 45 يوم من تاريخ مراسلتها بعدها ينتقل عون مصلحة المسح رفقه الفرقة الى ميدان اجباريا لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق وللحفاظ العقاري الرد بإعداد الدفتر العقاري او شهادة الترقيم المؤقت حسب الحالة، عندما يكون الطلب مؤسس 15 من تاريخ استلام المدير الحفظ العقاري المعلومات من طرف مصلحتي أملاك الدولة ومسح الاراضي كما يمكن لمدير الحفظ العقاري أمر المحافظ العقاري بالترقيم النهائي عندما يجوز العارض سند له حجية كاملة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> بوزيتون عبد الغني، دروس في مقياس تنظيم المسح والشهر العقار I، نظام المسح العقاري، موجهة لطلبة السنة اولى ماستر تخصص قانون التهيئة والتعمير، السنة الجامعية: 2021/2020.



## المطلب الثاني: الحلول القانونية المقترحة من أجل الخروج من الازمة العقارية

### وتعميم عملية المسح العقاري

#### الفرع الاول: تعيين حدود العقار

ان عملية تعيين حدود العقار تتطلب الاحاطة بجميع المعلومات والبيانات المتعلقة بالعقارات التي يجري المسح على اساسها لذا يتم تقسيم المناطق العقارية الى اقسام وقطع، فكل قطعة من سطح الارض مملوكة لشخص معين او مجموعة اشخاص على الشيوع ومتقلة بنفس الاتعاب والاعباء والحقوق تشكل وحدة طبيعية وقانونية تسمى الوحدة العقارية وهذا ما تنص عليه المادة 23 من المرسوم 63/76 في فقرتها الثانية على ان الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة او ملكية على الشيوع و المتقلة بنفس الحقوق والاعباء ويقابل مفهوم الملكية حسب هذا التعريف جزء الملكية حسب المادة

15 من المرسوم 62/76 ومفهوم القطعة الارضية حسب المادة 06 من الامر 74/75.

كما تتطلب أعمال التحديد استدعاء اصحاب العقارات المجاورة لها الذين يعملون بافتتاح هذه العمليات عن طريق لصق الاعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعينة والبلديات المجاورة وذلك في اجل 15 يوم قبل الافتتاح هذه العمليات وهو ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم 62/76.

هذا وقد اوجبت المادة العاشرة من نفس المرسوم على المالكين والحائزين الاخرين للحقوق العينية ان يحضروا في عين المكان وان يدلوا بملاحظتهم عند الاقتضاء لمعرفة

الجيدة بالمكنة وبكيفية التطابق مع حدود الملكية فالأمر إذا يحتم على الجميع الحضور الى هذه العمليات من إدارة ومالكين والجيران لدرء إهدار الحقوق.

و ان استدعاء هؤلاء المعنيين يتم بواسطة إشعارات شخصية تكون بموافاة المالك رسالة من نوع T3 لاستدعائه للمشاركة في تثبيت حدود أملاكه بالادقاق مع الجيران كما توجه رسالة اخرى الى المصالح العمومية المعينة لتذكيرها بالزامية تحديد حدود أملاكها ودعوته لتعيين ممثل مؤهل قانونا لذلك.

هذا في حالة استدعاء المعنيين وإخطارهم لثلاث مرات متتالية مرحلية على امتداد 15 يوم، مع استمرار تعييبهم فإن الحدود تثبت وتسجل في السجل المساحي تحت اسم "مجهول" أما في حالة عدم حضور الملاك المجاورين فإن التحديد يكون بصورة أحادية بناء على وقائع الحيازة او الاستغلال وتثبت عندها القطع المسوحة، فيشار الى طبيعة الشغل او تخصيص الارض على بطاقة نموذج T4، كما يتم الحدود لملحقات الاملاك العامة بشروط اهمها: ان لا يدخلوا الى الملكية العقارية الخاصة للقيام بأعمالهم الا اذا رفض لهم ذلك بقرار من الوالي الذي يحدد فيه البلديات التي يجب ان تنفذ فيها الاشغال على ترابها والاماكن والمواقع المعنية لهذا الغرض، كما انه عندما تريد الادارة ان تعطي طابع الثبات الدائم لبعض المعالم المقامة اثناء الاشغال فإنها تبلغ قرارها للملاك المعنيين وأخيرا فإن ابقاء المنشآت التي تنوي الادارة اعطائها صفة الديمومة والشاغلة لحيز يتجاوز مترا مربعا واحدا

في الممتلكات المبنية وفي الساحات والحدائق التابعة، يجب ان يتفق مع المالك الاصيل لهذا الاخير.

### الفرع الثاني: التحقيق العقاري حول طبيعة العقار

ان هذا التحقيق يقوم به عونين إحداهما ينتمي الى المحافظة العقارية والاخر ينتمي الى إدارة أملاك الدولة هذا طبعا بحضور ممثل عن البلدية المعنية.

يعمل المحققان على جمع كل المعلومات والبيانات المتعلقة بجميع العقارات المعنية بعملية المسح العقاري ونظرا لأهمية الكبيرة التي تترتب عن هذا الاجراء ينبغي على الاعوان القيام سواء كانت أصلية ام تبعية بمنتهى الدقة والتفاني كما يقوم المحققان على دراسة الوثائق والسندات المثبتة للحقوق العينية والوثائق المثبتة لهوية اصحاب هذه الحقوق والسندات الواجب دراستها، كما أشرنا اليها سابقا، قد تكون رسمية وهي تلك العقود التي لها تاريخ ثابت قبل 1 جانفي 1971.

أما في غياب السند الحقيقي فالتحقيق يسعى الى جمع كل العناصر الضرورية بتقدير وقائع الحيازة والعمل على تلقي الشهادات التي يمكن ان تأخذ كأساس قانوني لإثبات الحيازة وهذا له يتأتى الا عن طريق التحري والحيازة حسب الدكتور عبد المنعم فرج السدة هي: سلطة فعلية واقعية يباشرها الحائز على شيء بحيث تكون في مظهر الخارجي في قصد الحائز مزاولة للملكية او الحق العيني الاخير وعلى هذا الاساس يعمل التحقيق على ابرازات كانت هذه الحيازة مستمرة هادئة وعلمية، و من اجل ذلك يستوجب على الحائزين

تقديم كل وثيقة من نشأتها تنوير المحققين، كالشهادات الجبائية والتوقيع بمعية الشهود الذين يثبتون حيازتهم على وثيقة التحقيق ويتم تسجيلهم مؤقت وهذا ما تنص عليه المادة 12 من المرسوم رقم 62/76 في قولها تحدد المؤقتة للعقارات كما يجب ان تكون عليه في المخطط مع الاخرين مع الاخذ بعين الاعتبار الحيازة، ولمعرفة ان كان الملك تابعا للدولة يفحص الحق التابع لمصلحة أملاك الدولة السجلات على مستوى المحافظة العقارية لان اي ملك لم يعرف صاحبه او لم يطالب به اثناء التحقيق يعتبر تابعا للدولة حتى يتبين عكس ذلك ولهذا وجب على المحققين تعيين الاشخاص ذوي الحقوق.

### خلاصة الفصل:

يعد الفصل الثاني شطر يتناول واقع نظام المسح العقاري في الجزائر، وماهي النزاعات والمشاكل التي تعيق سير عجلة التنمية في البلاد من أجل تعميم عملية المسح، وبهذا قد ذكرناه ما هي الهيئات المختصة او الهياكل التي تقوم بهذه العملية من وكالة الوطنية للمسح الاراضي الى لجنة مسح الاراضي الا ان عملية المسح ما تزال بطيئة في الجزائر.

نظرا لعدم قدرتها المالية على تعميم ذلك والتقليل ولو بقليل من النزاعات التي يشهدها القضاء بين الافراد حول الحقوق ومن له الاولوية في امتلاك هذه الحقوق. بالرغم من الناحية النظرية ما يزال المشرع الجزائري في اجتهاد والتفكير الدائم في حلول قانونية مسالمة لتحقيق تنمية اقتصادية جراء تعميم عملية المسح الا اننا ما زلنا نعاني من عدم القدرة على تحقيق ذلك.

الخاتمة



العامّة

ان الدراسة لموضوع المسح العقاري في الجزائر والذي يلاحظ بالرغم من الاهمية الكبيرة التي يتمتع اساسا في تشخيص الممتلكات العقارية عن طريق انتاج وثائق مسحية تشكل القاعدة الطبيعية لتسجيل العقاري ورغم ان عملية المسح تهدف الى تطهير العقاري وبالتالي القضاء على المنازعات والمشاكل الناجمة او التقليل منها ولو وجدت وتسهيل الفصل فيها، فإن مشرعها لم يتقدم كثيرا ورغم ان الدولة الجزائرية قامت بقطع أشواط في العملية وانفقت عليها اموال كثيرة الا انها ظلت عمليات المسح تسير ببطء وحتى تلك المجراة قد عقدت الاشكاليات العقارية أكثر مما ساهمت في حلها لذا لا بد من إعطاء هذه العمليات القيمة الحقيقية التي تستحقها وتسليط الضوء عليها من قبل الهيئات المختصة وذلك عن طريق التخطيط السليم ومتابعة الاشغال بصفة مستمرة واتباع طرق اكثر واقعية ولعل ابرزها يكمن في أساسين هما:

1. فتح وسائل الاعلام الثقيلة امام هذه العمليات لتتوير الرأي العام بأهميتها.
2. إنشاء مدرسة وطنية لمسح الاراضي على غرارها ما هو موجود في بعض الدول الاجنبية كفرنسا.

وهنا في الاخير يمكننا القول ان "عملية المسح هي عملية شاقة مكلفة ذات طابع وطني " تشكل الدعامة الاساسية الثابتة لتثبيت الملكية العقارية الخاصة لكونها تشكل المظنة الاساسية لنظام العقاري اذا صلحت صلح النظام كله وإذا فسدت فسدت النظام بكامله.

## نتائج الدراسة:

من خلال ما سبق دراسته في هذا الموضوع توصلنا للنتائج التالية:

✚ يعتبر المسح العقاري السبيل الوحيد لتحديد النطاق الطبيعي للعقار المواد مسحه

وتمكن صاحبه من حيازة سند الملكية الذي يعطيه الحق في التصرف في عقاره كما

يريد على الا يخالف في ذلك القوانين السارية المفعول.

✚ تقوم عملية المسح العقاري على جملة من الاجراءات تضمنها مجموعة من النصوص

القانونية اهمها المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام، وقد تم

تقسيمها في دراستها الى الاجراءات التحضيرية وهي اجراءات تمهيدية لتحضير

الارضية الخصبة لمباشرة عمليات المسح وتتمثل هذه الاجراءات اساسا في عملية

جمع الوثائق المزمع استعمالها اثناء عماية المسح للتعرف على الملكيات العمومية

والوقفية، ويتم ذلك عن طريق التحري وإعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية

والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، التصوير الجوي اي التقاط الصور

الجوية الخاصة بكل إقليم للبلدية موضوع المسح تسلم هذه الصور الى الوكالة

الوطنية لمسح الاراضي من أجل إعداد وثيقتين اساسيتين وهما وثيقة تتعلق بالصور

الجوية للمعالجة والتي تعد بمثابة وثيقة يتم إعدادها بسلم معين لها المواصفات

المتربة للمخطط، اما الوثيقة الثانية فتتعلق بالمخطط البياني للحدود وهو بمثابة وثيقة

بيانية مترتبة تتمتع بمواصفات الاظهار والدقة والخاصة بالمخطط الطبوغرافي وذلك



من خلال استغلال كل التفاصيل الواردة في الصور الجوية وعملية تجزئة الاقليم البلدي ثم الاعلان عن بدء عملية المسح العقاري، اما بالنسبة الى الاجراءات فهي عملية تعيين الحدود.

عملية المسح العقاري هي عملية مزدوجة، فمن الناحية الفنية المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري بتحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، والذي يجر لتنظيم إقليم الدولة، وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها، ومن الناحية القانونية فيتمثل في التعريف بالعقارات اي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينة المترتبة لهم او عليهم.

تتجلى اهمية المسح العقاري ودوره الفعال من خلال الاهداف التي يسعى لتحقيقها في مختلف مجالات الحياة، من اهداف اجتماعية واقتصادية وقانونية وتقنية.

قائمة المصادر



و المراجع

اولا: المؤلفات

1. الدكتور ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، طبع بمطبعة دار هومة، الجزائر، 2014، حي 34 لابرريار بوزريعة، الجزائر.
2. د. حسين عبد اللطيف حمدان نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، 2005، الرقم 5 ح/15170.
3. د. جويذة بن قيقية، دراسات قانونية، دار الميزان لنشر بسوسة، تونس، الطبعة الاولى اكتوبر 1998.
4. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار هومة، عين مليلة، الجزائر.
5. اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003.
6. زروقي ليلي، التقسيمات العقارية، العقار الفلاحي، الطبعة الثانية، 2001، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر.

ثانيا: الرسائل و المحاضرات

- 1) شملي احمد، المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير تخصص مؤسسات ادارية ودستورية، معهد العلوم القانونية والادارية، المركز الجامعي الشيخ تبسي، 2006/2005.

- (2) شارب يسعد شهرزاد، المسح العقاري في تثبيت الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون خاص معمق، السنة الجامعية: 2020/2019.
- (3) سماح ورتي، المسح العقاري واشكالاته القانونية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص مؤسسات إدارية ودستورية، معهد العلوم القانونية و الادارية، المركز الجامعي الشيخ العربي تبسي، تبسة، السنة الجامعية: 2006/2005.
- (4) عازب فرحات، محاضرة بعنوان مسح الاراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، 1995.
- (5) هونني نصر الدين، تطور نظام الملكية الغابية في الجزائر، المجلة الوطنية للإدارة عدد 21 سنة 2001، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر، عنوان المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري.
- (6) قنونة محمد، المحافظة العقارية كآلية للشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، التخصص قانون خاص معمق، السنة الجامعية: 2016/2015.

### ثالثا: المقالات

1. كوسة حسين المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني المجلد 12، العدد 01 (خاص)، السنة 2012.

2. بودقزدام سامية، إغات ربيحة، المسح العقاري كإجراء اولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المجلد 06، العدد 2021، ص 253-271، جامعة الجزائر، مجلة ايليز للبحوث والدراسات، تاريخ النشر: 2021/07/01.

رابعاً: النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية:

1- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن التقنين المدني الجزائري، جريدة رسمية، العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975.

2- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975.

3- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990

4- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 02/12/1990.

5- القانون رقم 22/03 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية، العدد 83، المؤرخة في 29/12/2003.

ب- النصوص التنظيمية

1. المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، و الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.
2. المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.
3. المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 1983/05/04.
4. المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الاراضي، الجريدة الرسمية، العدد 54، المؤرخة في 1989/12/20.

قائمة فهرس



المحتويات

# قائمة فهرس المحتويات

	بسملة
	شكر وتقدير
	اهداء
02	المقدمة.....
	الفصل الاول: ماهية المسح العقاري في قانون الجزائري
11	المبحث الاول: مفهوم نظام المسح العقاري .....
11	المطلب الاول: نشأة المسح العقاري في الجزائر.....
12	الفرع الأول: ظهور المسح العقاري بمفهومه الحديث.....
13	الفرع الثاني: الخلفية التاريخية التي تبنت من خلالها الجزائر نظام المسح العقاري.
14	المطلب الثاني: تعريف النظام المسح العقاري وتحديد موضوعه.....
18	الفرع الأول: انواع النظام المسح العقاري.....
22	الفرع الثاني: أهداف المسح العقاري.....
23	المبحث الثاني: الاساس القانوني للمسح العقاري واهميته.....
25	المطلب الأول: الاهمية القانونية للمسح العقاري.....
27	الفرع الأول: أهمية نظام المسح العقاري على الصعيد الاقتصادي.....
29	الفرع الثاني: أهمية المسح العقاري على الصعيد القانوني والاجتماعي.....
29	1. الصعيد القانوني.....
30	2. الصعيد الاجتماعي.....



## قائمة فهرس المحتويات

- 33 .....المطلب الثاني: الاساس القانوني للنظام المسح العقاري
- 33 .....الفرع الأول: أهم التشريعات والتنظيمات الخاصة بالمسح العقاري
- 35 .....الفرع الثاني: الاليات القانونية المساعدة على سير عملية المسح العقاري
- 37 .....خلاصة الفصل
- الفصل الثاني: أهمية المسح العقاري وواقعه في الجزائر
- 40 .....المبحث الاول: إجراءات المسح العقاري في الجزائر
- 40 .....المطلب الاول: أهم الهيئات المختصة والمشرفة على عملية المسح العقاري
- 41 .....الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الاراضي ANC
- 43 .....الفرع الثاني: لجنة مسح الاراضي
- 45 .....المطلب الثاني: مهام المؤسسات المختصة في سير نظام المسح العقاري
- 45 .....الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الاراضي
- 45 .....(1) المهام الرئيسية للوكالة الوطنية للمسح الأراضي
- 46 .....(2) المهام الثانوية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
- 47 .....الفرع الثاني: لجنة مسح الاراضي
- 48 .....أ. المرحلة الاولى
- 48 .....ب. المرحلة الثانية
- 48 .....المبحث الثاني: النزاعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري
- 49 .....المطلب الأول: أهم النزاعات التي تعيق سير عملية المسح العقاري
- 50 .....الفرع الأول: أخطاء في القياس وحساب المساحات
- 51 .....الفرع الثاني: تسجيل عقارات في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال

## قائمة فهرس المحتويات

---

.....	مسح الاراضي
53	المطلب الثاني: الحلول القانونية المقترحة من أجل الخروج من الازمة العقارية وتعميم
.....	عملية المسح العقاري
53	الفرع الأول: تعيين حدود العقار
55	الفرع الثاني: التحقيق العقاري حول طبيعة العقار
57	..... خلاصة الفصل
59	..... الخاتمة
63	..... قائمة المصادر والمراجع

الملخص

# الملخص



## ملخص مذكرة الماستر

يهدف نظام المسح العقاري عملية فنية قانونية تهدف الى وضع هوية للعقار تحمل في طياتها بياناته الخاصة به وذلك عن طريق تحديد مواقع بصفة كاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها او عليها، والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم او عليهم هذه الحقوق. ونظرا لأهمية هذا النظام تمت دراسته من قبل التشريع بالجزائر لأنه لم يوفق في ذلك برغم من اهميته العلمية حيث مرت مدة طويلة على تبني الجزائر لهذا النظام حسب ما نصت المادة 25 من قانون الثورة الزراعية ثم جاء الامر 74/75 ثم المراسيم اللاحقة، ان من صفات نظام المسح ذات طابع تقني دقيق ولهذا انشأت من اجله هيئات واشخاص تتكفل بالمهمة كالتالي المحافظات العقارية، الوكالة الوطنية لمسح الاراضي ، لجنة المسح.

### الكلمات المفتاحية:

- 1- الملكية العقارية.
- 2- المسح العقاري.
- 3- الشهر العيني.
- 4- الشهر الشخصي.
- 5- المنازعات.
- 6- الهيئات القانونية.

### Master's Note Summary

The real estate survey system aims at a technical and legal process that aims to establish an identity for the real estate that carries its own data by specifying locations completely and defining the rights resulting from it or to it, and introducing the persons who have or have these rights.

In view of the importance of this system, it was studied by the legislation in Algeria because it was not successful in this despite its scientific importance , as it has been a long time since Algeria adopted this system as stipulated in Article 25 of the Agricultural Revolution Law, then came the order 75/74 and then the subsequent decrees. The survey system is of an accurate technical nature , and for this reason , bodies and people have been established to take charge of the task, as follows : the real estate governorates , the National Land Survey Agency, and the Survey Committee.

### Keywords:

- 1- Real estate ownership.
- 2- Real estate survey.
- 3- The kind registration.
- 4- Personal registration.
- 5- Disputes.
- 6- Legal bodies