



جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

مسح الأراضي كأداة لتطهير الملكية العقارية

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

التخصص: قانون خاص

تحت إشراف الأستاذ(ة):

برابح هدى

الشعبة: حقوق

من إعداد الطالب(ة):

إبرير فايذة

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ..... مشرفي عبد القادر.....رئيسا

الأستاذة..... برابح هدى.....مشرفا مقرا

الأستاذ..... مزبود صيفي.....مناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019

نوقشت يوم: 2020/09/17

﴿ شكر و عرفان ﴾

عملا بقوله صلى الله عليه وسلّم : [من صنع إليكم معروفا فكافئوه ، فإن لم تجدوا ما تكافئوه به فادعوا له حتى تروا أنكم قد كافأتموه] .

نتقدم بجزيل الشكر وجميل العرفان إلى الأستاذة التي سهرت على إنجاح هذا العمل المتواضع بتوجيهاتها القيّمة ومتابعتها المستمرة لخطوات عملنا وتعاونها معنا الأستاذة القديرة: **برابح هدى**
فقد كانت لنا نعم المعلم المرشد ونعم المشرف.

ونتقدّم بالشكر إلى جميع المعلمين والأساتذة من الطور الابتدائي إلى الطور الجامعي.

كما نتقدم بالشكر إلى جميع المعلمين وإلى عمال مكتبة الحقوق جزاهم الله خيرا.

ونسأل الله العليم الكريم النفع العميم لنا ولكافة القراء من بعدنا في هذه الدراسة.

﴿ الحمد لله وما توفيقي إلا به سبحانه ﴾

قائمة المختصرات

1. باللغة العربية

ج: الجزء.

س: السنة.

ص: الصفحة.

ج. ر: جريدة رسمية.

2. Listes des abréviations

L.G.D.J: Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence.

Op.cit.: Ouvrage précédemment cité.

PP: de la Page... à la Page.

Éd: Editions



لما كان العقار هو الثروة الأساسية التي كانت وما تزال وستظل سببا في الخلافات بين الأفراد وسبب الحروب بين الدول، فقد عمل الإنسان منذ القدم على تنظيم هذه المساحات، وفرض على الكل احترام هذا التنظيم المصطلح على تسميته بنظام الملكية العقارية، وذلك لمحدودية المساحات العقارية القابلة للاستغلال من جهة، ورغبة في أن يكون العقار محل الاستغلال ذا مردودية أوفر للفرد وللجماعة من جهة أخرى.

والعقار حسب نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري هو: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف..."، لذلك اعتبر العقار أساس في تقدم الدولة ورفيها، فتنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في الإنماءات الاقتصادية (صناعية أو فلاحية أو عمرانية)، وعلى ذلك فإن هناك ارتباط عضوي بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد والأمم، فبازدهار واتساع الملكية العقارية وتنظيمها تزدهر معها الحياة الاجتماعية، لذلك اهتمت معظم التشريعات بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها، ويعتبر مسح الأراضي أو نظام السجل العيني الأسلوب الوحيد الكفيل بتسوية وضعية العقارات وتطهير الملكيات العقارية وما يرد عليها من حقوق، وهو النظام الذي تطمح إلى تحقيقه الكثير من دول العالم لما يوفره بصورة أكثر دقة وإحكاما، هو ضبط الملكية العقارية واستقرار في المعاملات العقارية وبعث وتدعيم الائتمان العقاري.

ولقد مرت السياسة العقارية في الجزائر بتطورات مختلفة تحكمت فيها العوامل التاريخية والسياسية والاقتصادية، حيث ورثت الجزائر وضعية عقارية مفرنسة، وبعد الاستقلال حاولت الجزائر، تبني سياسة عقارية جديدة لتطهير الملكية وتسوية الوضعية العقارية، وظهر ذلك جليا بصدور الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية والمرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية الزراعية الخاصة عن طريق إجراء تحقيقات ميدانية تسلم على إثرها سند ملكية، ولم يتم التوقف عند هذا الحد بل صدر بعد ذلك الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني لا سيما المواد من 827 إلى 834 المتعلقة بالحياسة والتقاعد المكسب، والأمر رقم 74 /75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس

السجل العقاري، ومرسوميه التنفيذيين رقم 62 /76 المؤرخ في 25 /03 /1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و 63 /76 المؤرخ في 25 /03 /1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري والذي كان ينتظر منه أن يساهم بقدر كبير في تطهير الوضعية العقارية، إذ يعتبر المسح العقاري السياسة العقارية المرجو تحقيقها، غير أن هذا النظام لا يحقق الأهداف المرجوة منه إلا إذا كان قائما على ركائز قوية لتحقيق الائتمان العقاري والاستقرار، وحماية الملكية العقارية. إلا أن المسح العام للأراضي عرف تأخرا معتبرا لأسباب مادية وبشرية، الأمر الذي دفع بالمشروع إلى ايجاد آليات بديلة تساهم في تفعيل عملية التطهير العقاري، فكانت المبادرة الأولى بتعديل المرسوم رقم 76 - 63 مؤرخ في 25 /03 /1976 المذكور أعلاه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 80 / 210 المؤرخ في 13 /09 /1980 الذي صحح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 /03 /1961 بموجب أحكام قضائية والمعدل كذلك بالمرسوم التنفيذي رقم 93 / 123 المؤرخ في 19 /05 /1993 الذي صحح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 /01 /1971 بتوجيه الأطراف على الموثق لتحرير عقد إيداع يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة، ثم صدر المرسوم رقم 83 /352 والمتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، إذ يعتمد في تحرير هذا العقد، على الحيازة لما لها من أهمية باعتبارها المظهر الحقيقي لحق الملكية، غير أن هذا الإجراء طرح عدة إشكالات على الساحة العملية.

وتعتبر عملية مسح الأراضي عملية تقنية فنية بالدرجة الأولى، فهي تمثل الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري تهدف إلى تحديد المساحة المادية و الموقع الطبوغرافي لكل الأملاك العقارية و كذا تحديد أوصافها و حدودها إضافة إلى تحديد الملاك الظاهرين و أصحاب الحقوق العينية وربط الملكية العقارية بأصحابها، وأخذ صورة واقعية عن واقع العقار على ضوء خرائط مساحية وتصاميم المسح مع منح كل عقار رقما مسحيا معيناً خاصاً به يعبر تعبيراً حقيقياً عن وضعيته الواقعية، وذلك من أجل إنشاء البطاقات العقارية التي تنتهي حتما بالتسجيل والقيود النهائي في السجل العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة للمنطقة التي

خضعت لإجراء المسح، وتسليم الدفتر العقاري الذي يعد السند الرسمي والقانوني المثبت للملكية العقارية، فيكون المرجع الأول لجميع التصرفات المنصبة على العقار.

ولقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال وضعية متشعبة، لذا كان من اللازم عليها إيجاد سياسة عقارية ناجعة ودقيقة للخروج من هذه الوضعية، هذا ما دفع بالمشروع إلى إصدار الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي كان الغرض منه إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري عن طريق تأسيس السجل العقاري، وتسبق عملية تأسيس السجل العقاري عملية رئيسية تعد الركيزة الأساسية والعمود الفقري الذي يقوم عليه هذا النظام، وقد أطلق عليها المشروع الجزائري اسم مسح الأراضي العام.

هذا ونشير إلى أن علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري لها أهمية بالغة، فتطبيق نظام الشهر العيني الذي يضمن لكل حائز أو مالك استلام سند ملكية هو الدفتر العقاري لا يتحقق واقعا إلا بإعداد وثائق المسح والتي تعتبر الدعامة المادية لأعمال الحفظ العقاري، وبالتالي فوثائق المسح يجب أن تكون منجزة بدقة، لأنها تؤسس لحق مقدس هو حق الملكية، فالمحافظ ينشئ الدفاتر العقارية على أساس هذه الوثائق، وجميع البيانات التي يحتاجها المحافظ يجدها مدونة في وثائق المسح، وهذا ما يظهر الارتباط الكبير بين مسح الأراضي العام والحفظ العقاري.

لذا فإن الهدف من اختيارنا لهذا الموضوع " مسح الأراضي كأداة لتطهير الملكية العقارية " هو دراسة مسح الأراضي العام من حيث نشأته والآليات القانونية الخاصة التي وفرها المشروع الجزائري نظرا لصعوبة مهمة المسح، من أجل تحقيق مهام معينة وعلى رأسها إعداد الوثائق المسحية مع دراسة الأسباب التي أدت إلى تأخير تحقيق هذه المهام هذا من جهة، ومحاولة الوقوف على الارتباط الموجود بين مسح الأراضي العام والحفظ العقاري باعتبار وثائق المسح قاعدة مادية لا غنى عنها لأعمال الحفظ العقاري في مجال الشهر العيني، خاصة وأن

هذا الارتباط يبقى موجودا حتى ولو بعد تأسيس السجل العيني وكذا البحوث في مدى حجية الدفاتر العقارية الناتجة عن هذا الارتباط من جهة أخرى.

حسب المفاهيم السابقة تبدو الأهمية القانونية الكبيرة لنظام المسح العقاري، ومن ثمة أهمية هذه الدراسة التي تكمن في محاولة الكشف عن الميكانيزمات المستعملة في تطبيق هذا النظام في دولة فتيحة كالجائر ومدى تأثيرها بالسياسات المتبعة، كما أن دراسة نظام المسح العقاري يفرز قيمتين، الأولى نظرية تكمن في كونه من المواضيع الهامة في القانون العقاري التي لم تحض بالدراسة الكافية، مما نتج عنه زوايا مظلمة تحتّ الباحثين على محاولة إنارتها، والقيمة الثانية عملية، تكمن في تقييم المناهج المتبعة في تسيير الأجهزة القائمة على مباشرة العمليات المسحية، وهذا لتمكين القائمين على هذه الهيئات من انتقاء الطرق الأنجح منها، سواء من الناحية الكمية أو النوعية، خاصة وأن تنظيم العمليات المسحية في الجائر من خلال النصوص التي تنظمه تطرح جملة من الإشكاليات، ومن بينها الإشكالية التالية:

ما مدى الارتباط والتلازم بين عمليتي مسح الأراضي العام والحفظ العقاري؟ وما هي الآليات القانونية المساعدة في تسريع وتيرة عملية إعداد مسح الأراضي العام؟

ولمحاولة معالجة ودراسة هذا الموضوع اتبعنا المنهج الوصفي الذي تناولنا من خلاله الإطار التنظيمي لمسح الأراضي العام من ناحية الهياكل والإجراءات القانونية التي وفرها المشرع لإعداد المسح، وتناولنا هذا المنهج أيضا لما تطرقنا إلى كيفية إعداد البطاقات العقارية والدفاتر العقارية، وقد اتخذنا المنهج التحليلي لدراسة الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وقوته الثبوتية.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه والإمام بأغلب عناصر هذا الموضوع سنقسم دراستنا إلى فصلين، ندرس في الفصل الأول مسح الأراضي العام في الجائر، وفيه نتطرق إلى طبيعة عملية مسح الأراضي العام بالجائر من خلال الحديث عن ماهيته و أهدافه ومراحله عبر التاريخ إلى جانب الأجهزة القائمة عليه (المبحث الأول)، ثم نتطرق إلى علاقة نظامي الترقيم والشهر العقاريين بعملية المسح (المبحث الثاني)، فيما نخصص الفصل الثاني لمعالجة

الاجراءات التي يتم الاعتماد عليها في عملية المسح العقاري وفيه نتطرق إلى خطوات سير عملية المسح العقاري وعوائقها (المبحث الأول)، ثم النتائج القانونية المترتبة على عملية المسح العقاري (المبحث الثاني).

الفصل الأول

مسح الأراضي العام

في الجزائر

إن علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري لها أهمية بالغة، فتطبيق نظام الشهر العيني الذي يضمن لكل حائز أو مالك استلام سند ملكية هو الدفتر العقاري لا يتحقق واقعا إلا بإعداد وثائق المسح والتي تعتبر الدعامة المادية لأعمال الحفظ العقاري، وبالتالي فوثائق المسح يجب أن تكون منجزة بدقة، لأنها تؤسس لحق مقدس هو حق الملكية، فالمحافظ ينشئ الدفاتر العقارية على أساس هذه الوثائق، وجميع البيانات التي يحتاجها المحافظ يجدها مدونة في وثائق المسح، وهذا ما يظهر الارتباط الكبير بين مسح الأراضي العام والحفظ العقاري.

ولقد تكفل المشرع الجزائري بإيجاد وسائل قانونية للخروج من الوضعية المتشعبة وغير الدقيقة التي ورثتها البلاد بعد الاستقلال، ولعل أهم تلك الوسائل الأمر 75-74¹ المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، إلى جانب المراسيم اللاحقة له والتي كانت تهدف في مجموعها لإجراء إحصاء شامل للملكيات العقارية، ومسح الأراضي العام حسب المادة الثانية من الأمر السالف الذكر هدفه تحديد النطاق الطبيعي للعقارات ليكون أساسا ماديا لتأسيس السجل العقاري، ويكون بذلك مناط عمليات الشهر العيني.

وسنحاول من خلال هذا الفصل بيان طبيعة عملية مسح الأراضي العام بالجزائر في مبحث أول، ثم نتطرق إلى تبيان علاقة نظامي التقييم والشهر العقاريين بعملية المسح في مبحث ثان.

¹ الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ 1975/11/18، المعدل والمتمم.

المبحث الأول: طبيعة عملية مسح الأراضي العام بالجزائر:

الكثير من الناس يسمع بعملية مسح الاراضي العام «Cadaster général» وأكثرهم لا يعرفون ماهية هذه العملية التي تبناها المشرع الجزائري، حيث تأثر بشكل كبير على نظام الحفظ العقاري، لذلك سوف نتطرق من خلال المطلبين الواليين إلى ضبط مفهومه بدقة بداية بمفهوم المسح العقاري بأبعاده والآليات المؤسسية المتدخلة في عملية المسح العقاري.

تسبق عملية تأسيس السجل العقاري عملية رئيسية تعد الركيزة الأساسية والعمود الفقري، الذي يقوم عليه هذا النظام، وقد أطلق عليها المشرع الجزائري اسم " مسح الأراضي العام" في حين نجد بعض التشريعات تطلق عليها تسميات مختلفة، فيسميها المشرع اللبثاني أعمال التحديد والتحرير والمشرع العراقي التحرير التمهيدي والمشرع الليبي تحقيق الملكية، وكل هذه التسميات تؤدي إلى مفهوم واحد وتهدف إلى غاية واحدة.

المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري

تتوزع الملكية داخل كل دولة إلى ملكية عامة تعود للدولة وأخرى خاصة تعود للأفراد، ومن أجل تحديد كل ملكية وحصر مساحة كل مالك، استوجب الأمر اتخاذ جملة من الإجراءات، تهدف كلها إلى إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية والواقعية بالكم العقاري، والإحاطة البشرية بذوي الحقوق العينية العقارية، وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة والتأكد من سندات المالك ومطابقة الوثائق بالمشح والحسابات الميدانية، وهذه العمليات هي التي تشكل ما يعرف في التشريع الجزائري بمسح الأراضي العام¹، والذي سنحاول تعريفه وذكر أنواعه، وكذا تحديد أبعاده التاريخية وبيان الجهات المتدخلة في هته العملية.

¹ لتفصيل أكثر راجع: بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010/2009، ص 10 وما بعدها.

الفرع الأول: الأبعاد التاريخية لتبني نظام المسح العقاري

تمتد جذور مسح الأراضي أطناب التاريخ السحيق، فبداياته ترجع حسب بعض المراجع إلى 4000 سنة قبل الميلاد، حيث وجدت في هذا التاريخ لوحة كلدانية في الصحراء العربية ببابل تعطي مخطط قياس الأضلاع لمساحة إحدى المدن، وقد عرف المصريون القدماء أيضا مسح الأراضي وذلك لأجل فرض الضريبة العقارية وتوزيعها بشكل متساو حسب سعة وطبيعة أملاك كل واحد ومقدار الدخل الذي تدره هذه الأملاك، هذا من جهة، ومن جهة ثانية محاولة منهم تثبيت الملكية العقارية بعد الفيضانات الدورية لنهر النيل، ويؤكد بعض المؤرخين أن اليونانيين كان لهم أيضا نظام خاص لمسح الأراضي، فقد قيس المساحون كل التراب اليوناني وأنشؤوا لذلك مخططات تم نقلها على ألواح من الرخام والنحاس.

أما الرومان فقد استعملوا نظام التعداد الذي يقوم على أساس تصريحات المواطنين، ويكمن العصر الذهبي لمسح الأراضي في هذه الفترة لما أنشأ الرومان مدنا عديدة في المقاطعات المحتلة (مثلا مقاطعة الأورانج، الغال - فرنسا)، وقد كان مسح الأراضي الروماني أداة رائعة لتهيئة الإقليم وفرض الضريبة على الأراضي الفلاحية، معتمدا في قياسه على وحدات مئوية افتراضية وذلك حسب خصوبة الأرض.

أما في الجزائر فقبل الاحتلال الفرنسي عرفت بعض ملامح المسح، فالأتراك أسسوا مفهوما جديدا لتقسيم الأراضي، كأراضي العرش، أراضي البايلك، أما الاحتلال الفرنسي الذي وإن حمل معه نظام المسح إلى الجزائر، إلا أنه استعمله كوسيلة لترسيخ بقاءه ولم تكن له أسس واضحة، والجزائر لم تعرف المسح بمعناه الحقيقي إلا عند صدور الأمر رقم 74/75 المذكور سابقا، ونظرا للأهمية البالغة لعمليات مسح الأراضي العام ولنتائجها لكونها تشمل جميع أنواع العقارات على المستوى الوطني، والتي تخص جميع الحائزين والمالكين، ولكون هذه العمليات تجمع بين العمل الإداري والتقني، فإن إنجاز هذه المهمة يتطلب خلق إطار قانوني يتكفل بهذه العملية الصعبة في كامل التراب الوطني، وبما أن عمليات المسح تتعلق بالحقوق العينية

العقارية، سواء بالنسبة للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، فإن هذه العمليات قد تمس حقوق هؤلاء، لذا كان لزاما على المشرع إحاطتها بإجراءات قانونية خاصة¹.

وبالرغم من أن الجزائر عرفت نظام المسح أثناء فترة تواجد الاحتلال الفرنسي إلا أن الشعوب والحملات الاستعمارية التي تعاقبت على الجزائر قبل الاحتلال الفرنسي (قبل سنة 1830) قد تركت ما يدل على اعتمادها على المسح كوسيلة تسهل لها بسط سيطرتها على المستعمرات كالرومان، أما عن الاحتلال الفرنسي فقد اعتمد نظاما حديثا للمسح في بلادنا واهتم به، لكن بعد الاستقلال وجدت الدولة الجزائرية نفسها في حاجة إلى نظام مسح حقيقي ليعالج الفوضى العقارية التي كانت سائدة آنذاك، وهما يجب التمييز بين²:

أولاً: المسح العقاري في فترة الحكم العثماني: والتي امتدت من 1518م الى غاية 1830م، أين طبقت فيا احكام الشريعة الاسلامية على المعاملات العقارية، فقد قسم الفقهاء العقار في العهد الاسلامي الى خمسة اقسام اساسية، فقد فكرت الدولة العثمانية في ايجاد نظام لضبط الملكية العقارية فكان عبارة عن نظام الدفاتر الذي يسجل فيه جميع الاراضي الزراعية والاحراش والغابات وسجل ثاني الذي تناول السكنات ف جاء بعده نظام التسجيل العام للأراضي لهدف حصر الاملاك العقارية.

ثانياً: المسح العقاري في فترة الاستعمار الفرنسي: إن الطابع الذي كان يميز الملكية العقارية في الجزائر قبل الغزو الفرنسي، من حيث كونها ملكية جماعية للعرش أو ملكية مشاعة للعائلة، يعد طابعا لا يتناسب مع ممارسة الملكية العقارية بسبب عدم القسمة، فهذا النوع من الملكية يختلف عن نظام الملكية في القانون الفرنسي الذي يمنح للمالك حق مطلق، كما أن أراضي الوقف شكلت نظاما جديدا في الملكية يجب إلغاؤه، وعليه فقد رأت الإدارة الفرنسية أن الامتداد الاستيطاني لا يمكن أن يتم إلا بتفكيك أحكام القانون المحلي وهذا من أجل تسهيل عملية الاستيلاء على الأراضي وبيعها إلى المعمرين من جهة أخرى وهذا الأمر كان يتطلب معالجة تشريعية من خلال إصدار عدة مراسيم وقوانين ومن بينها:

¹ أنظر: لز هاري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012/2013، ص 05 وما بعدها.

² أنظر: لز هاري القيزي، مرجع سابق، ص 07 وما بعدها.

-الأمر المؤرخ في 1844/10/01: لقد تم إصدار هذا الأمر خصيصا من أجل ضم أكبر قدر ممكن من الأراضي لتكوين دومين الاستعمار الفرنسي وذلك من خلال تقويم حقيقة الأملاك

التي كانت تابعة للدولة الجزائرية كأراضي "البايلك".

-الأمر المؤرخ في 1846/07/21: ويهدف هذا الأمر إلى القيام بإحصاء عام للأراضي المتواجدة في الأرياف ثم نزع ملكيتها من أصحابها.

-القانون الصادر في 1851/06/16: جاء هذا القانون ليخدم مصالح الأوروبيين وأهم ما ورد فيه تقسيم الأملاك العقارية بحسب الترتيب الفرنسي، ومن جهة أخرى كرس مبدأ الملكية المطلقة بدون قيد أو شرط.

- نظرية الاحتواء **la théorie du cantonnement**: لقد فكرت الإدارة الفرنسية في الحصول على أكبر عدد ممكن من الأراضي وقد رأت في أراضي العرش أحسن وسيلة لتوسيع استيطانها، ذلك أنه وفي هذا النوع من الملكية فإن العرش له ملكية الرقبة، أما أفراد العائلة فلهم حق الانتفاع، وعليه فقد استغل المستعمر هذا النظام القانوني وحل محل العرش كشخص معنوي وأصبح هو الذي يتمتع بملكية الرقبة، بينما الفرد أو العائلة يبقى دائما متمتعا بحق الانتفاع¹.

- قانون سيناتيس كونسيلت " **Senatus consulte** " الصادر في 1863/04/22: ويعتبر هذا القانون بمثابة تطبيق لأفكار الإمبراطور نابليون الثالث، واتخذ بمشاورة مجلس الشيوخ الفرنسي، نص هذا القانون على تقسيم الملكية الجماعية على أفراد العرش وتحويل حق الاستغلال على الأراضي العروشية إلى حق ملكية تامة بهدف تكوين الملكية الفردية لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها، إذ تحولت أراضي عرشية شاسعة إلى ممتلكات فردية قابلة للتنازل عنها وخاصة لفائدة المعمرين².

- القانون الصادر في 1873 /07/26 المعروف بمشروع ورنى **Warnier**: كان هذا القانون يهدف إلى فرنسة شاملة وكاملة لجميع الأراضي الجزائرية، فكان وسيلة لإخضاع جميع

¹قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001/2000، ص ص، 24، 25.

² Amar Aloui, propriété et régime foncier en Algérie, éditions Houma. Alger, 2006, p 49.

الملكيات العقارية للقانون الفرنسي دون النظر للأحكام القانونية والأعراف المحلية السائدة إذ أصبحت بموجبه أراضي العرش التي لا تباع ولا تشتري ولا تحجز حسب التشريع الجزائري المعمول به قبل الاحتلال إلى أراضي ملكية ليتمكن المعمرين من شرائها، فأجريت بمقتضى هذا القانون تحقيقات عقارية جماعية أدت إلى تأسيس سندات ملكية سلمت لأصحابها في شكل مخططات وجداول إظهارية¹.

ثالثا: المسح العقاري بعد الاستقلال:

قبل استقلال الجزائر كانت هناك هيئة وحيدة مكلفة بالمسح تدعى بمديرية التنظيم العقاري ومسح الأراضي، لكنها لم تشرع في ممارسة مهامها إلا بتاريخ 12/01/1962 بموجب التعليم رقم 345، المتعلقة بوضع أسس العصرية العقارية (التحديث العقاري) وهذه التعليم لم تكن تعني إلا مناطق محددة مما جعل عمليات المسح لا تعرف أي تقدم إلى غاية الاستقلال، واستمرت هذه الهيئة في تبعيتها لإدارة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية، وكانت تضم 02 ثلاثة مديريات جهوية موزعة عبر الجزائر، وهران، قسنطينة².

ولقد عرفت الجزائر في ظل الاستقلال الوطني تشريعات عقارية عديدة كانت تهدف في مجملها لحماية العقار وتوجيهه وتوجيهها سليما من جهة، واستغلاله استغلالا عقلانيا من جهة ثانية، وذلك بعد أن عاشت في بداية عهدها فراغا قانونيا كان سببه نقص الإطار الداخلي المصالح الإدارية التي حلت محل الإدارة الفرنسية، إذ كان من غير الممكن خلق إطار قانوني في وقت قصير جدا، الأمر الذي دفع بالسلطات آنذاك لإصدار القانون رقم 157/62 المتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما تعارض مع السيادة الوطنية.

فعند الاستقلال سنة 1962 كانت الجزائر بحاجة إلى إجراء جرد وصفي وتقييمي للأموال العقارية مع تخفيف في فترة دراسات التطوير خاصة التهيئة العقارية الحضرية والريفية لعدم استطاعتها الاستمرار في استعمال النظام القائم، وقد تم تطبيق الثورة الزراعية من خلال الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، ورغم كل النتائج الإيجابية والسلبية التي نتجت عنها فقد شاركت في الإنقاص من تعقيدات وتعدد الأنظمة القانونية المطبقة على الأراضي، فتطبيق قانون الثورة الزراعية أظهر غياب مسح عام حقيقي وضرورة تطبيقه بشكل سريع للتحكم في

¹ أنظر: لزهارى القيزي، مرجع سابق، ص 09.

² قرنان فضيلة، مرجع سابق، ص 82.

المجال العقاري، لذلك اتجه المشرع الجزائري لإصدار الأمر 74/75 المذكور سابقا، والذي يعتبر أول تشريع ينظم المسح في الجزائر وتلته المراسيم التطبيقية له، وهما المرسوم رقم 62/76 المذكور سابقا، والرسوم 63/76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري.

وبتأسيس مسح الأراضي العام سنة 1975 فإن مهام إعداد مسح الأراضي والمحافظة عليه أصبحت من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وقد باشرت هذه الهيئة مهامها ولكن قلة الإمكانيات المادية والبشرية وتعبئتها باستمرار للقيام بعمليات ظرفية على حساب مهمتها الأصلية حال دون تحقيق الأهداف المسطرة في مجال المسح، ما دفع المشرع إلى إيجاد حلول أخرى، ولكي يحقق المسح مهامه أوكل المشرع مهمة المسح لهيئة أخرى من خلال المرسوم التنفيذي رقم 234/89¹ المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، فهنا تم إنهاء الصلاحيات التي كانت تمارسها إدارة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية في مجال المسح وحولت هذه الصلاحيات وكذا الممتلكات المادية والمستخدمون المرتبطون بتسيير هذه الأعمال إلى الوكالة المذكورة أعلاه، وتواصل الاهتمام بالمسح من خلال التعليمات العديدة التي تم إصدارها، والتي تبين كيفية تطبيق الأمر 74/75 المذكور سابقا وكذا المراسيم التطبيقية له، وذلك من خلال:

- ◀ شرح القواعد المتعلقة بتنظيم أعمال مسح الأراضي العام وإعداد الوثائق المساحية.
- ◀ كيفية إجراء الترقيمات العقارية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية العدد 54، الصادرة في 20/12/1989.

الفرع الثاني: مفهوم عملية المسح:

من أجل تحديد مفهوم المسح لا بد من التطرق الى مفهومه اللغوي ومن ثم مفهومه بالمعنى القانوني والفقهي.

أولاً: التعريف اللغوي للمسح العقاري:

المسح لغة يحمل عدة معاني ف جاء في المنجد في اللغة العربية والاعلام، فيقال مسحت يدي بمعنى غسلتها، لقول الله تعالى "وامسحوا برؤوسكم وارجلكم الى الكعبين"، فهنا المراد بالمسح الغسل.

وبمعنى آخر معنى للمسح فهي المرور على الشيء بكامله، فنقول مسحت بيدي على راس اليتيم اي مررت بيدي ولم اغادر شعرة من منطقة المرور التي لمستها، ومن هنا جاء علم المساحة وهو العلم الذي يبحث فيه عن مقادير الخطوط والاجسام والسطوح ومنفعته جليلة في امر الخراج وقسمة الاراضي وتقدير المساكن وغيرها¹.

ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة Cadaster والتي نجدها نابعة من لفظة Catastico اليونانية و Katastikhon والتي تعني قائمة، أو أيضا كلمة مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة Capitestra وهي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها².

ثانياً: التعريف القانوني للمسح العقاري:

والمسح العقاري من الناحية القانونية فنجد له عدة تعاريف تصب كلها في بوتقة واحدة، وهذا بالرجوع إلى الفقه، كون التشريعات المختلفة لا تعنى بذلك كأصل عام، ومن ذلك التشريع الجزائري حين نص على عملية المسح في الأمر 74/75 السالف الذكر في المادة الثانية منه بأنه: "مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساساً مادياً للسجل

¹ انظر: البستاني بطرس، محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، 1993، ص 850.
² انظر: مقران شايب، الوجيز في مسح الأراضي، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، دون دار نشر، ديسمبر 2003، ص 35.

العقاري"، وقد أضافت المادة الرابعة منه على أن يتم تحديد الملكيات على مجموع التراب الوطني وذلك من أجل إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي.

والمتأمل للنصين أعلاه يلاحظ بأن هناك نوع من الغموض في تحديد مفهوم عملية المسح وما تشتمل عليه، إذ أنهما يشيران إلى الهدف المباشر من عملية المسح وهو تشكيل الوثائق المساحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري والتي تتضمن الرسم التخطيطي ووثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل جزئياتها، لكن يمكن تركيب تعريف قانوني من خلال المواد أعلاه فنقول بأنه: "تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق."

ثالثا: التعريف الفقهي للمسح العقاري:

لقد عرف المسح العقاري العديد من التعريفات الفقهية وهذا انطلاقا من أهدافه، فقد عرفته الاستاذة ليلي زروقي أنه: "المسح العقاري يتكفل بتحديد معالم الأرض و تقسيمها الى محددات ملكية و اعطائها ارقام خاصة ورسم مخططاتها"، كما عرفه الاستاذ خالد رامول بأنه: "اداة لحصر جميع الملكيات العقارية سواء كانت حضارية او ريفية"¹، وعرفه الاستاذ عمار بوضياف بأنه: "عملية فنية تتولاها السلطات الادارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف نوعها و ما يترتب عليها من حقوق أهمها حماية المالك"، وهو التعريف المرجح بوصفه للمسح العقاري واجراءاته و الهيئات المكلفة به ومحلّه وموضعه².

الفرع الثالث: أنواع المسح العقاري:

بالرجوع إلى التشريعات المختلفة والمتعلقة بالعقار، يمكن التركيز على تشريعين نبرز من خلالهما نوعين من المسح العقاري هما الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم اللاحقة له، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 والمحدد

¹ أنظر: ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 47، وخالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، ص 30.
²نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 18.

لقواعد مسح الأراضي الغابية، فيكون حديثنا حسب هذين التقنيين على المسح العام وركز فيه على القسم الحضري والقسم الريفي، ثم المسح الغابي.

أولاً: المسح العام:

كما جاء في الامر 74/75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم اللاحقة له، وذلك بالشروع في عمليات التطهير العقاري على كامل التراب الوطني، حيث تعتبر العقارات الريفية المبنية وغير المبنية والمتواجدة على الطرقات بصفة نظامية للبلديات، والتي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، وهذا ما ذكرته المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 حيث يتم التعرف على هذه العقارات عن طريق الجداول والمستخرجات المودعة عن طريق رقم الشارع وباقي العقارات الأخرى تعتبر عقارات ريفية.

وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء والتعمير داخل الولاية، وفق أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹ PDAU والذي يعتبر وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة²، فهو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقات بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة، إلى جانب مخطط شغل الأراضي Pos الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومن مهامه تعيين مساحات الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها وتصنيفها.

ثانياً: المسح الغابي:

تم إصدار المرسوم رقم 115/2000 المؤرخ في 24 مايو 2000، المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية، وقد كان هذا المرسوم ثمرة العمل الدؤوب لموظفي القطاع، الذين قاموا باجتماعات عديدة وملتقيات، بدافع الخوف من تشتت هذه الأملاك فصدرت التعليمات رقم 1132 عن المديرية العامة للغابات تحت على ضرورة مسحها وتحديدها، وإن الهدف من المسح الغابي حسب المادة 2 من المرسوم رقم 115/2000 هو التعريف بالأملاك الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديدها، هذا وتجب الإشارة إلى أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا

¹ انظر القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990.
² انظر التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1997، ص 25.

تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها بل ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالبا ما يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام.

الفرع الرابع: أهداف عملية المسح العقاري وآثارها:

تعد عملية المسح العقاري العمود الفقري لإنجاح السياسة العقارية، وهي الدافع الذي أدى بالأستاذ عمار علوي للقول بأن أمر مسح الأراضي أصبح حديث الساعة لا مناسباتيا أو وقتيا¹، حيث اصرت الدولة جاهدة على تنظيم المجال العقاري حيث اصدرت عدة قوانين لحرصها على انجاح عملية المسح لأنها تعطي الوجه الاقتصادي للبلاد الذي يبتغى من ورائها اهداف وتترتب عليها آثار.

أولا: أهداف عملية المسح: وتتمثل في النقاط التالية:

◀ **الهدف الجبائي لعملية المسح العقاري:** لقد جاهدت الدولة الجزائرية بتحملها التكلفة الباهظة لإنجاز عملية تطهير الملكية العقارية، وفرضت ضريبة على كل عقار حيث تختلف الضريبة حسب طبيعة ومساحة العقار، وذلك لأجل تغطية النفقات العامة للدولة.

◀ **تنظيم الوعاء العقاري والمعاملات العقارية:** إن إجراء عملية المسح بما يتبعها من ضبط دقيق للمساحات ورسم لحدود ملكية القطع المختلفة سينجم عنها إعداد بنك عقاري يمكننا من إعداد السجل العقاري العام، وهذا ما أشارت إليه المادة 02 من الأمر 74/75 وقد تم إعداد هذا البنك بناء على معاينة ميدانية أشرف عليها أعوان عموميون يتبعون إدارة المسح، وبعد الاطلاع على الوثائق المعترف بها قانونا والمسلمة إليه، وبناء على ذلك فان عملية المسح تساهم في تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام ومواقع مع تحديد طبيعة الملك وهوية المالك والمساحة المملوكة، ويتم إفراغ هذا التنظيم بعد انتهاء عملية المسح في سجلات ووثائق رسمية.

وإذا كان السجل العقاري هو أساس نظام الشهر العقاري فان هذا السجل لا يمكن تأسيسه وإحداثه دون عملية المسح العقاري، التي ستتوج بجملة من الوثائق المخطوطة والبيانية وجداول الأقسام وجداول الحساب وسجل المسح، ومن هنا فان عملية المسح تعد مرحلة تمهيدية

¹ انظر: علوي عمار، المسح العقاري، مجلة الموثق، عدد 06، أبريل - ماي 2002، ص 28.

وحاسمة تباشرها الوكالة الوطنية للمسح بالتنسيق مع المحافظة العقارية التي تتولى تسليم الدفتر العقاري بناء على الوثائق المسلمة إليها من إدارة المسح¹.

◀ **حماية مالك العقار:** سبق البيان والتأكيد أن عملية المسح العام للأرض الغرض منها هو التعرف على الوضعية القانونية للعقار، وهذا يفرض معرفة المالك وسند ملكيته والمساحة المملوكة، فإذا ثبت أعوان المسح الملكية في وثائقهم الرسمية بناء على سندات ذات حجية قانونية سلمت إليهم من قبل المعنيين فان المستفيد الأول من هذا الإجراء هو المالك نفسه، حيث يسلم له دفتر عقاري الذي أضفى عليه المشرع الجزائري حجية في المادة 33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/07 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

◀ **دعم الجهات القضائية:** ان المسح العقاري في هذا الإطار يهدف الى تنظيم جانبيين، الأول مساعدة القضاء بالنظر لتعدد وصعوبة العملية لتشكل فوضى عارمة، وذلك بمساعدة القضاة على الفصل في المنازعات العقارية التي تحتوي معظمها على الجانب الفني، ومن ذلك تعيين خبير مختص بتعين الحدود، والثاني أن هذا المسح يعتبر وسيلة اساسية من اجل التسوية النهائية للمسألة العقارية في جميع جوانبها.

كانت هذه بعض أهداف عملية المسح العقاري إلى جانب أهداف أخرى منها إمكانية تحسين وتوجيه السياسة العقارية كالإحصاء والدراسات الميدانية المتعلقة بالإصلاح الزراعي أو العمراني، إلى جانب أن هناك من يرى أن عملية مسح الأراضي حتى وإن كانت في البداية تهدف إلى وضع العقار في إطاره القانوني وثبتت الملكية العقارية عن طريق تحديد الملكيات وضبطها وتحديد هوية أصحابها لكنها في النهاية تهدف إلى دور جبائي، وعموما سواء كان هذا أو ذلك يمكن إجمالها في ما صدر عن المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي في دورته الرابعة عشر بقوله: "من المسلم به عموما أن إنجاز المسح العام للأراضي يعتبر وسيلة أساسية من أجل التسوية النهائية للمسألة العقارية في جميع جوانبها"².

ثانيا: آثار عملية المسح العقاري:

¹ أنظر عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية الإنسانية، جامعة تبسة، العدد التجريبي، ص45.

² أنظر: بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 15.

تنتهي مرحلة المسح العقاري بمجرد ايداع وثائق المسح الى المحافظة العقارية لقيّد الحقوق العينية العقارية، وكما نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 بانه لا يمكن اعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم لايزال مؤقتا تطبيقيا لأحكام المادتين 13 و14 فان هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت الى غاية صدور حكم قضائي، ويجدر القول ان الطعن في النتائج الترقيم النهائي تتم مباشرة وامام القضاء طبقا لما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر، كما اتضح ان المادة 16 قد قللت من شان القوة للسجل العقاري.

المطلب الثاني: الهيئات الخاصة المتحكمة في عملية المسح العقاري:

تتولى مهمة انجاز العمليات المسحية هيئة خاصة استحدثها المشرع الجزائري سنة 1989، وتدعى بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي ANC ولجنة المسح العقاري، هذا بالتعاون مع العديد من الهيئات الأخرى خاصة المحافظة العقارية وإدارة أملاك الدولة وفق مراحل تتضمن إجراءات عديدة، لذا سوف نتطرق في هذا المطلب الى معرفة دور كل جهاز على حدى.

الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ANC:

نحاول من خلال هذا الفرع بيان تعريف هذه الوكالة وتنظيمها سواء على المستوى المركزي أو المحلي.

أولا: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ANC:

هي الجهاز القاعدي الذي يحتك مباشرة بعملية المسح، استحدثت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 السالف الذكر المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، فهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي وهذا ما يرتب النتائج التالية¹:

◀ حسابات الوكالة تمسك وفقا لقواعد المحاسبة العمومية.

◀ تتمتع بذمة مالية مستقلة.

◀ حق قبول الهبات والوصايا.

◀ حق التعاقد وإبرام الصفقات العمومية.

¹ أنظر المواد 01، 23، 12، 28، من المرسوم التنفيذي 234/89 المذكور سابقا.

- ◀ للوكالة مدير يعبر عن إرادتها ويتصرف باسمها ولحسابها ويمثلها أمام القضاء.
- ◀ للوكالة موطن قانوني يقع بمدينة الجزائر ويمكن نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني، بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من وزير المالية.
- ◀ إن تنظيم وعمل الوكالة يخضع للقانون الإداري، كما أن قراراتها إدارية وعمالها موظفون عموميون يخضعون لقانون الوظيفة العمومي، وأن منازعاتها القضائية تخضع لاختصاص جهات القضاء الإداري المختصة.

ونشير هنا إلى أن الإدارة المركزية في وزارة المالية تضم في هيكلها المديرية العامة للأموال الوطنية والتي تضم بدورها مديرية فرعية للحفاظ العقاري ومسح الأراضي، وهذا ما يشير إلى أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي تحت وصاية وزارة المالية، علما أنها في السابق كانت تحت وصاية وزارة الاقتصاد وهذا إلى غاية سنة 1995 أين تم تحويل صلاحيات وزير الاقتصاد إلى وزير المالية والمتعلقة بالأموال الوطنية والشؤون العقارية¹.

ثانيا: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ANC:

بما أن مهمة إعداد المسح تشمل كامل التراب الوطني فإنه للقيام بهذه المهمة الصعبة فإن تنظيم الوكالة يتجسد من خلال وجود ثلاث مستويات لهذا التنظيم، حيث نجد في هرم التنظيم، هيئات على المستوى المركزي، ثم نجد مديريات جهوية على المستوى الجهوي، وأخيرا مديريات ولائية على المستوى المحلي.

أ/ تنظيم الوكالة على المستوى المركزي:

من حيث التسيير والإدارة فيشرف على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مجلس إدارة ويديرها مدير، يتكون مجلس الإدارة هذا من ممثلين عن العديد من الإدارات المركزية الدفاع، الداخلية، التجهيز، الفلاحة، النقل، المحافظة السامية للبحث العلمي، مندوبية التخطيط، وتسلم مقاليد رئاسة هذه الوكالة لممثل وزير المالية².

يتم تعيينهم كأعضاء بالوكالة عن طريق قرار من وزير المالية بناء على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليها، وللظفر بالمنصب لا بد من أن تتوافر في المعني بعض الشروط كأن

¹ أنظر المواد 02، 05، 22 من المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 15/02/1995، المتضمن صلاحيات وزير المالية، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة في 19/03/1995.

² انظر المواد من 12 إلى 18 من المرسوم 234/89 السابق ذكره.

يكون العضو حائز على الأقل صفة نائب مدير في الإدارة المركزية، وضياع هذه الصفة ينجر عنه ضياع صفة العضوية، ويتم تعويضه بآخر حسب الأشكال السابقة في أجل أقصاه شهر، ويجتمع مجلس الإدارة هذا مرتين في السنة على الأقل بناء على استدعاء من رئيسته كما يمكنه أن ينعقد بصفة استثنائية بطلب من الرئيس أو ثلث أعضائه أو بدعوة من المدير على أن ترسل استدعاءات الاجتماع مصحوبة بجدول الأعمال الذي يعده الرئيس بناء على اقتراح مدير الوكالة قبل 15 يوما من تاريخ الانعقاد، ويشارك المدير والعون المحاسب للوكالة في الاجتماعات وتكون المشاركة لإبداء الرأي لا غير، هذا وللمجلس أن يستعين بأي شخص يراه أهلا في المسائل المطروحة للنقاش.

وبالنسبة للمديريات الموجودة على المستوى المركزي فتظم الوكالة ثلاث مديريات يشرف عليها المدير العام¹، وهي:

◀ مديرية التخطيط والمراقبة والمنازعات.

◀ مديرية الإنتاج.

◀ مديرية إدارة الوسائل.

تعمل في مجملها جاهدة على التنسيق بين المديريات الجهوية للمسح، وتدرس المشاكل التي تعتر عمليات المسح وتقدم الحلول، وتوفر الصور الجوية والمخططات التي تقوم عليها عمليات المسح في كامل التراب الوطني.

ب - تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى الجهوي:

لكي تتمكن الوكالة من إنجاز مهمتها على أحسن وجه فإنها قد أنشأت لهذا الغرض مديريات جهوية للتنسيق بين المديريات الولائية وتسهيل مهامها، هذا وتتوزع المديريات الجهوية² لمسح الأراضي إلى (08) مديريات جهوية وهي موزعة إقليميا على ثمانية ولايات وهي الجزائر العاصمة - وهران - قسنطينة - سطيف - الشلف - بسكرة - ورقلة - بشار، ومن أجل ضمان السير الحسن والصحيح لأعمال المسح وضمان نوعي لوثائق المسح المعدة، فإن المديريات الجهوية تضطلع بالمهام التالية:

¹ أنظر المواد من 02 إلى 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية عدد 37، الصادرة في 2002/05/26.

² أنظر القرار المؤرخ في 2002/05/12، يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 42 الصادرة في: 2002/07/18.

◀ تقدم مساعدتها لتسوية وحل المشاكل والصعوبات التقنية والمادية التي يمكن أن تطرح على مستوى المديرية الولائية وفي هذا الشأن المديرية الجهوية لها أن تشكل فرق مساعدة تقوم بعمليات مسح للمناطق التي لم تمسح بالصور الجوية.

◀ تعمل على تزويد المديرية الولائية بالوسائل التقنية والمادية التي تحتاجها.

◀ تحرص على الرقابة الدائمة بأن تكون أعمال المسح وفق القواعد المحددة وأن إعداد الوثائق المساحية يكون وفق المعايير المطلوبة.

ج - تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى الولائي ومهامها:

لكي تتمكن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من إنجاز مهمة المسح عبر كامل التراب الوطني فإنها قد أنشأت لهذا الغرض على مستوى كل ولاية مديرية ولائية لمسح الأراضي، والمديرية الولائية لمسح الأراضي مكلفة بصفة أساسية بتحضير وتنفيذ أعمال التحديد والتحقيق حول الأملاك العقارية والضرورية لتأسيس مسح الأراضي في المناطق الريفية والحضرية وإعداد وضبط الوثائق المساحية في أي بلدية تكون تابعة للولاية المعنية.

ومن أجل التكفل الحسن بمهمة إعداد المسح، فالهيكل التنظيمي للمديرية الولائية كان

لابد أن يضم عددا من المكاتب تتوزع عليها مهام المسح، وتتوزع هاته المكاتب كالتالي:

-مكتب الأشغال المسحية وتطبيقات الإعلام الآلي.

-مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات.

-مكتب الأشغال الطبوغرافية.

-مكتب الوسائل والمحاسبة، ومكتب الأرشيف والوثائق¹.

ونجد كل مكتب مذكور أعلاه يرأسه رئيس يتبعه مجموعة من الفرق الميدانية وكل فرقة يرأسها أحد تقنيي المسح، وكل فرقة تتسق أعمالها مع رئيس المكتب التابعة إليه وتقوم هذه الفرق التي تتشكل من مجموعة من أعوان المسح بتنفيذ أعمال التحديد والتحقيق في الأملاك العقارية الموكلة إليها.

بينما المدير الولائي لمسح الأراضي يتولى المهام التالية:

-المشاركة مع الوالي في اتخاذ القرارات المتضمنة افتتاح عمليات المسح في كل البلديات

المعنية بالمسح.

¹ طبقا للمادة 08 من القرار الوزاري المشترك المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي السابق ذكره.

- العمل على إصدار ونشر هذه القرارات ضمن الآجال القانونية.
- المشاركة مع الوالي في اتخاذ القرارات المتضمنة إنشاء لجنة المسح البلدية، والتي يعد عضوا فيها ممثلا للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
- يطلب اجتماع هذه اللجنة كلما تطلب الأمر ذلك.
- يطلب من البلدية الإعانة المادية والبشرية الضرورية لإعداد المسح (كتوفير مقرات للفرق التقنية، وتوفير دليل من البلدية لكي يساعد فرق المسح في عملها¹).

ثالثا: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

- طبقا لنص المادة 05 من المرسوم رقم 63/92 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 234/89 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ومن أجل تحقيق أهداف الوكالة تقوم الدولة بتزويدها بالوسائل المادية والبشرية والهيكلية اللازمة لأداء مهمتها في إطار السياسة العقارية للبلاد، ومن المهام التي تتولاها الوكالة في مجال إعداد مسح الأراضي العام ما يلي:
- ◀ تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي.
 - ◀ السهر على ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري إذ تعمل على المساعدة لإنشاء البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري وتبادل المعلومات بينها وبين إدارة المحافظة العقارية.
 - ◀ تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان المسح ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء مسح الأراضي.
 - ◀ تولي الكتابة داخل لجان المسح التي تنشأ بمناسبة إجراء المسح في بلدية ما.
 - ◀ تحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار.
 - ◀ تعمل الوكالة على مراقبة الأشغال التي ينجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية الخواص لفائدة الإدارات العمومية.
 - ◀ تنظيم الأرشيف وتقديم الاستشارات حول الأسئلة المقدمة من قبل الجمهور مع العمل على نشر وتسليم الوثائق المتعلقة بالمسح.

¹أنظر: لز هاري القيزي، مرجع سابق، ص 17.

◀ يمكن أن تكلف الغير وفق قانون الصفقات العمومية، من ذوي الخبرات للقيام بعمليات المسح لحسابها.

الفرع الثاني: لجنة مسح الأراضي:

من أجل وضع الحدود في كل بلدية تنشأ لجنة مسح الأراضي بمجرد افتتاح العمليات المسحية، وتعمل هذه اللجنة على التكفل بمجموعة من المهام كالانتقال إلى المناطق التي هي قيد المسح ومحاولة فض المنازعات التي تثور بين الأفراد بعد دراسة الوثائق التي يقدمونها، وقد حدد المشرع الجزائري أعضاء هذه اللجنة في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدلة بالمرسوم التنفيذي 134/92، إذ نجدها تضم إلى جانب رئيسها الذي يحمل صفة قاض يعينه رئيس المجلس القضائي الذي يتبعه، من المحكمة التي توجد البلدية المعنية بالمسح ضمن دائرة اختصاصها، رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية أو ممثله نائبا للرئيس، وممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة، وكذا ممثل عن المصالح المحلية للأموال الوطنية وممثل عن وزارة الدفاع الوطني، ثم أيضا ممثل عن مصلحة التعمير في الولاية، و موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية التابع لها، ومهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين، ويشترط كذلك أن تضم اللجنة المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

وتستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بأعضاء آخرين، فإذا كانت العمليات سوف تنجز في مناطق تشمل مساحات ومناطق محمية، لا بد من حضور ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية، أما إن كانت العمليات ستجرى خارج المناطق الحضرية فلا بد من حضور ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري.

إن أعضاء هذه اللجنة يعينون من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الدولة في الولاية ويجتمعون بطلب من مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبدعوة من رئيسها، ويجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين، وهي تتخذ قراراتها

بأغلبية الأصوات وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، ويتولى فيها العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة وتحرير محاضر مفصلة عن المداولات¹.

هذا وتتجلى مهمة اللجنة فيما يلي:

- ◀ جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، إذ قبل الشروع في عمليات التحديد تقدم اللجنة للفني المكلف بالعمليات المسحية جميع الوثائق والمعلومات التي من شأنها تسهيل عمليتي البحث والتحقق في الأملاك الظاهرة وحدود الملكية.
- ◀ التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق تسعى للتوفيق بينهم ما أمكن ذلك.
- ◀ تحاول البث بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية، في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.

الفرع الثالث: المحققون ودورهم في عملية المسح العقاري:

إن للتحقيق العقاري دور كبير فيما يخص الاعتراف بالحقوق العقارية. بل يمكننا القول من أن التنظيم القانوني الجديد يأخذ مصدره من التحقيق العقاري، ذلك للدور الكبير الذي يمارسه الأعوان المحققون في السهر على دراسة السندات والعقود، الأمر الذي قد يعني المحافظ العقاري من دراستها مجددا عند الإجراء الأول بالسجل العقاري، إذ يقوم بتقييم العقارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق مسح الأراضي والنتيجة عن هذا التحقيق.

إن هذا التحقيق ينشأ في ظل عمليات المسح ويسير بالموازاة مع عملية تثبيت الحدود، ولو نظرنا إلى طبيعة العقارات الخاضعة له، نجدها كل العقارات المحددة بعنوان مسح الأراضي، ومهما كانت الطبيعة القانونية لها والقانون الخاص بملاكها. أما لو نظرنا إلى الأعضاء القائمين عليه لوجدناهم عونين واحد من المحافظة العقارية والآخر من إدارة أملاك

¹ أنظر بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 31.

الدولة بالإضافة إلى حضور عون من البلدية بصفته ممثلاً لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية للبلدية.

يؤدي الأعوان مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح وهم مكلفون بفحص السندات والوثائق المقدمة لهم، وجمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين، وهنا عليهم إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تثير التحقيق، لتقدير وقائع الحيازة المثارة، والكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق، ثم مقارنة المعلومات المستقاة ميدانياً، بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة والوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية، ليعمل المحققون بعد كل ذلك على إعداد بطاقة التحقيق العقاري.

هذا وقد حددت المذكرة المؤرخة في 17/07/1990 دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المدرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام، وأشارت إلى المهام الموكلة لهم سواء أثناء القيام بالأعمال التحضيرية والمتمثلة عموماً في جمع الوثائق لضمان السير الحسن لعملية المسح أو أثناء الأعمال الميدانية والمتمثلة في عمليات التحديد للعقارات والتحقق من الحقوق المتعلقة بها¹.

الفرع الرابع: المحافظة العقارية:

فالمحافظة العقارية لها تأثير كبير على عملية المسح يتجلى ذلك في كون المحافظ العقاري أحد الأعضاء الفاعلين في لجنة مسح الأراضي، والذي يعمل على ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري مباشرة بعد استلامه ووثائق المسح، ذلك بعد الانتهاء من عمليات المسح لكل قسم أو مجموعة أقسام للبلدية المعنية.

إن المحافظة العقارية مصلحة عمومية، موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية، تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية يسيرها محافظ عقاري، تكلف بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري، هذا وقد بلغ عددها عبر كامل التراب الوطني 183 محافظة، تمارس جملة من المهام لدراساتها لآبد

¹ لتفصيل أكثر: راجع بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 38 وما بعدها.

من استقراء المرسوم رقم 65/91¹، وفيه يتضح أن هذا الشخص المعنوي العام يضطلع بعدة مهام تتمحور عموما في إجراءات الشهر العقاري، حيث أسند للمحافظة العقارية العمل على شهر مختلف العقود التي استوفت الشروط الشكلية والموضوعية، إعداد ومسك السجل العقاري وكذا التأشير على الدفاتر العقارية، بالإضافة إلى حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعملية الشهر العقاري تبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن محفوظاتها، ثم تحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري.

وبقراءة المادة 20 من الأمر 74/75 والمادة 4 من المرسوم 63/76 يتضح أن المحافظ العقاري هو المسؤول الأول في المحافظة العقارية، ولأجل ذلك أوكلت إليه مهمة تسييرها، ومن بين الشروط الواجب توفرها في المترشح لهذا المنصب أن يكون من رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري مثبت بهذه الصفة وحامل لأقدمية 05 سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة، وأن يكون من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة ولهم أقدمية 05 سنوات على الأقل بمصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة، وعلى كفاءة عالية وروح مسؤولية كبيرة.

وحتى يباشر المحافظ العقاري ورؤساء مكاتب المحافظة العقارية الوظائف الموكلة إليهم، يجب عليهم تأدية اليمين القانونية أمام المجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاص المحافظة العقارية بعد التسجيل بقلم كتاب المجلس، هذا وفي حالة حصول مانع للمحافظ العقاري ينوبه أحد المحافظين العقاريين التابعين لنفس المديرية الولائية وذلك في إطار الاختصاص الإقليمي لمديرية الحفظ.

¹ المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد 10 لسنة 1991.

المبحث الثاني: علاقة نظامي الترقيم والشهر العقاريين بعملية المسح:

إن الحق العيني بطبيعته نافذ في حق الكافة، فكان الواجب شهره أي إيجاد طريقة تيسر لذي المصلحة من المتعاملين، العلم بوجوده مادام هذا الحق نافذ في حقه، حتى يعتد به ويدخله في حسابه عند التعامل، فإذا اشترى عينا سهل عليه قبل أن يقدم على شرائها أن يعرف الحقوق العينية المتعلقة بهذه العين والتي هي نافذة في حقه، فلو كانت العين مرهونة مثلا أستتزل مقدار الدين المضمون بالرهن من الثمن أو كانت مملوكة لشخص آخر غير البائع لم يقدم على الشراء أصلا. وشهر الحقوق العينية يكون بإثبات التصرفات القانونية التي هي مصدر لها في سجلات يمكن للناس كافة الاطلاع على ما جاء فيها من البيانات وأخذ شهادات بها. ويكون إثبات هذه التصرفات بطريقتين هما:

◀ التسجيل Transcription:

وهي إثبات حرفي للمحررات المشتملة على التصرفات حتى يتيسر لذي المصلحة معرفة جميع ما ورد في التصرف، وهذه الطريقة ضرورية في الحقوق العينية الكاملة.

◀ القييد Incription:

وتقتصر على إثبات البيانات الجوهرية الواردة في التصرف وهي البيانات التي يهتم ذي المصلحة العلم بها، وهذه الطريقة كافية في الحقوق العينية التبعية أي التأمينات العينية وهي الرهون، وحق الاختصاص وحقوق الامتياز فيكفي اثبات مبلغ الدين والعقار المنقل بالتأمين واسمي الدائن والمدين وما إلى ذلك من البيانات الجوهرية.

ويخلص مما تقدم أن نظام الشهر لا يتسع إلا للتصرفات القانونية الواقعة على عقار ولا يتسع نظام الشهر للوقائع المادية لأنها لا تثبت عادة في محررات حتى يمكن شهرها، هذا إلى أن أكثر الوقائع المادية لها علامات ظاهرة محسوسة تراها الناس فتعلم بها ومع ذلك هناك واقعة مادية هي الموت وما يترتب من حق الإرث، يمكن أن تخضع لنظام الشهر لأهميتها ولسهولة إثباتها في محرر يكون صالحا للشهر.

ولا يتسع نظام الشهر للتصرفات الواقعة على منقول، فالمنقول ليس حيز ثابت مستقر كالعقار، فلا يمكن تركيز الشهر في مكان معين، ومع ذلك فمن المنقولات ما يجري فيه نظام الشهر لاستقرار مكانه أو لإمكان تركيز شهره في مكان معين وذلك كالمتاجر والسفن، وتقوم الحيازة في المنقول مقام الشهر في حماية الغير حسن النية، على أن هناك حقوق شخصية تشبه الحقوق العينية من حيث صلاحيتها للشهر وأهمها الحقوق الناشئة من عقد الإيجار الواقع على عقار، فعقود الإيجار و المخالصات بالأجرة وحوالاتها إذا زادت على مدة معينة تكون هي أيضا خاضعة لنظام الشهر.

وضرورة نظام الشهر العقاري تظهر في التعامل في العقارات وللائتمان العقاري، لذلك لم يحتل بلد متحضر من نظام للشهر بل إن نظم الشهر قديمة إلى حد أن المؤرخين يرجعونها إلى عهد الحضارة المصرية القديمة.

ويختص نظام الشهر بالعقار دون غيره، كونه لا يتسع للتصرفات الواقعة على المنقول لكثرة تداولها وعدم استقرارها، كما لا يتسع للوقائع المادية، لأن أكثر هذه الوقائع لها علامات ظاهرة محسوسة، وحتى يكون نظام الشهر سديدا وفعالا، يجب أن يكون محكما في ترتيبه، وفي حجيته كون الترتيب الجيد يبسر لذوي الشأن معرفة ما يهمهم معرفته حول التصرفات الواقعة على العقار، وكون الحجية المطلقة الناتجة بعد التحري الدقيق، حول صحة التصرف تدعم الثبات والاستقرار¹، هذا ونظرا للأهمية القصوى المتجلية من وراء قيام هذا النظام لم يخلو بلد متحضر منه، إذ عملت الدول على إقامته حسب سياساتها وإمكانياتها، فكان لنا على مستوى التشريع المقارن أسلوبان للشهر، سنحاول

¹ انظر سوار محمد وحيد الدين، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية، مكتبة دار الثقافة، الأردن، 2001، ص 131.

التطرق بنوع من التفصيل لهذين النظامين، وهما الشهر الشخصي والشهر العيني، ونحدد العلاقة التي تربطهما وصولاً إلى تحديد موقف المشرع الجزائري منها.

المطلب الأول: التقييم العقاري والاعتراضات المتعلقة به:

إن الأمر رقم 74/75 يهدف إلى تأسيس مسح الأراضي العام بتحديد المساحة المادية والموقع الطبوغرافي لكل الأملاك العقارية الموجودة، ومن جهة أخرى إلى إنشاء دفتر عقاري مضبوط على شكل ملف عقاري لتحسين نظام الإشهار العقاري بتعويض النظام الشخصي بنظام الشهر العيني، ويتولى المحافظ العقاري بعد تسلمه لوثائق المسح العقاري باتخاذ الإجراءات القانونية الأولية المتمثلة في شهر الوثائق المودعة لديه من طرف مصلحة مسح الأراضي بعد تفحصها، التي يترتب على قبول عملية إيداعها مباشرة عملية التقييم العقاري، هذه الأخيرة التي تختلف من ملف لآخر بحسب الوثائق المستقاة والمحصل عليها ميدانياً خلال عملية المسح.

الفرع الأول: استلام واشهار وثائق المسح:

تقوم المصلحة التقنية على مستوى مصلحة مسح الأراضي وبعد الانتهاء من أشغال المسح واختتامها بإيداع جميع الوثائق المحصل عليها خلال تنفيذ أشغال المسح والتحقق الميداني لدى المحافظة العقارية¹، من أجل إعلانها للجمهور وهو ما نصت عليه المادة 08

¹ تلعب المحافظة العقارية دوراً كبيراً في إتمام إجراءات السجل العقاري وتأسيسه، فهي هيئة عمومية إدارية تزاوّل نشاطها تحت وصاية وزير المالية، يتولى تسييرها المحافظ العقاري، تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية فتعتبر المحافظة العقارية هيئة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية طبقاً للمرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 2 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر، عدد 10، الصادرة في 6 مارس 1991، أما المحافظ العقاري فهو موظف عمومي معين بقرار من وزير المالية يتمثل دوره في إدارة المحافظة العقارية، فهو مسؤول عن حفظ الوثائق والعقود المتعلقة بالعقارات، وتعد وظيفة المحافظ العقاري من الوظائف العليا في سلم الوظيف العمومي، ولهذا وضع المشرع الجزائري شروطاً قانونية لا بد من توافرها في الشخص لتتصيه في هذا

من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي جاء فيها: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر يحرره المحافظ العقاري".

يتولى المحافظ العقاري لقاء تلقيه لوثائق المسح بإعداد وتسليم ما يسمى "محضر استلام وثائق المسح"، يصرح ويدون فيه تاريخ الإيداع كما يحدد أقسام واسم البلدية ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 8 أيام ابتداء من تاريخ الإيداع لوثائق المسح وتظل معلقة لمدة أربعة أشهر¹.

يباشر المحافظ العقاري بعد قبوله للوثائق المودعة لديه وبعد أن يعطي لكل عقار ممسوح رقما معيناً ويخصص له بطاقة عقارية تشمل كافة البيانات الواردة في وثائق المسح، وتتم عملية معالجة الوثائق بمساعدة أعوان آخرين يعملون تحت سلطته بإجراء البحوث اللازمة داخل المحافظة العقارية لجمع المعلومات المتوفرة لديها الذي يكون انطلاقا من سجل مسح الأراضي المتضمن الترتيب الأبجدي للملاك، بحيث يأخذ أول شخص في سجل مسح الأراضي وتتم عملية البحث بالرجوع لبطاقته الأبجدية أو الشخصية لحصر كافة المعطيات التي تساعد في عملية التقييم.

الفرع الثاني: شهادة التقييم المؤقت وحجته:

أولاً: حالات التقييم المؤقت: يكون التقييم مؤقتاً في ثلاثة حالات هي:

المنصب طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14 مارس 1992 المحدد لقائمة الشروط والقبول في تعيين المناصب العليا لصالح مصالح لحفظ العقاري، ج.ر، عدد 21 الصادرة في 1/03/1992.

¹ وهو ما نصت عليه المادة 09 من المرسوم رقم 63/76 والتي جاء فيها: "يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقه على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري".

أ/ الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر: حيث تنص المادة 13 من المرسوم 63.76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم على أن الترقيم يكون مؤقتا لمدة (04) أشهر بالنسبة للعقارات التي لا يتوفر مالكوها الظاهرون على السندات القانونية للملكية ولكنهم يمارسون حسب البيانات الواردة في وثائق المسح حيازة تسمح لهم مدتها باكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للمقتضيات القانونية المعمول بها في هذا المجال. ويصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء أجل أربعة أشهر إذا لم يبلغ المحافظ بأي اعتراض على حق الملكية إذا تم سحب أو رفض الاعترافات المقدمة.

ب/ الترقيم المؤقت لمدة سنتين: عند غياب سند كافي، وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري يتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح، وبعد هذه المدة يصبح الترقيم نهائي إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة على طبيعة العقار وملكيته.

ج/ الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة: في حالة عدم مطالبة ملكية العقار الممسوح يتم الترقيم المؤقت لفائدة الدولة لمدة سنتين تنتهي بالترقيم النهائي لفائدتها.

وتجدر الملاحظة أنه خلال الترقيم المؤقت لا يمكن أن يمنح الدفتر العقاري للمعنيين كونه يعد سند ملكية لا يسلم إلا للشخص الذي اعترف بأحقيته في الملكية. غير أنه قد تظهر وقائع قانونية أثناء مدة الترقيم لا تدع شك في أحقية ملكية الشخص المعني في العقار، في هذه الحالة فإن المحافظ العقاري ملزم دون الانتظار بتنفيذ الترقيم النهائي للعقار المعني وتسليم الدفتر العقاري للمالك المعترف به.

وقد تثار احتجاجات أثناء مدة الترقيم المؤقت من طرف أشخاص يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة، فيبلغون اعتراضاتهم كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم. وللمعني أن يقيد احتجاجه في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية، وعلى المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالغة لآجال قبول الاعتراضات وذلك لأنه في حالة إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية حيث الترقيم أصبح نهائيا لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة.

أما إذا أثبتت الاعتراضات في الآجال القانونية فللمحافظ العقاري الحق في جمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة الصلح وتدرج نتائج هذه المحاولة في محضر مصالحة:

محاولة المصالحة الناجحة: إذا اتفق الأطراف على أن الواقعة المثارة تعكس فعلا الوضع القانوني للعقارات المعنية بالترقيم فإن تراضيمهم واتفاقاتهم المدرجة في المحضر تصبح لها قوة الإلزام الخاص على أن يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من أي عيب. وعندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتواة في وثائق المسح، على المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح مسح الأراضي.

محاولة المصالحة الفاشلة: في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى يحرم المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف. وللطرف المدعي مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية وتبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة الملزم بتعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي نهائي حائز قوة الشيء المقضي فيه، علما أنه إذا لم يتلقى المحافظ العقاري خلال مدة 6 أشهر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية عليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري.

ثانيا: حجية الترقيم المؤقت في الإثبات:

لقد نص قانون المالية لسنة 2004 في الأحكام المتعلقة بتعديل قانون التسجيل الخاصة برسم الإشهار العقاري (المادة 353-2-فقرة 7 من قانون التسجيل) على أن شهادة الترقيم العقاري التي تمنح بعد تأسيس السجل العقاري بالنسبة لمن تتوفر فيهم شروط الحيازة المكسبة للملكية بالتقادم ترتب نفس الآثار القانونية التي ترتبها شهادة الحيازة، وعليه فإن شهادة الترقيم المؤقت ترتب الآثار التالية:

- تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على دفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائيا، وهذا ما جاء في قرار للمحكمة العليا (حيث أن شهادة الترقيم المؤقت التي هي بحوزة الطاعن التي قدمها أثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملا بالمادتين 13 و 16 من المرسوم المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بالشهر و دفتر العقاري، لكونها ستؤدي إلى الحصول على

الدفتر العقاري، الذي هو على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه)¹.

وقد نصت التعليم رقم 16 المؤرخة في 14/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري على أنه خلال الترقيم المؤقت لا يمكن أن يمنح الدفتر العقاري للمعنيين كونه يعد سند ملكية لا يسلم إلا للشخص الذي اعترف بأحقيته في الملكية، وهذا يفسر بأنه خلال الترقيم المؤقت لا يعتبر الشخص مالكا للعقار محل الترقيم وبالتالي لا يمكن استعمال شهادة الترقيم المؤقت كوسيلة لإثبات ملكية العقار.

- يمكن للحاصل على شهادة الترقيم المؤقت الحصول على رخصة البناء أو التجزئة في العقار وهذا خلافا لأحكام المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير التي تنص على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض، علما وأنه وطبقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير فإن رخصة البناء لا تمنح إلا للمالك أو بترخيص منه وعليه فإن الحائز على الترقيم المؤقت يعامل معاملة المالك.

- يمكن للحاصل على الترقيم المؤقت توقيع رهن عقاري صحيح من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض لضمان القروض الممنوحة له للبناء أو الاستثمار في العقار، علما أنه حسب المادة 884 من القانون المدني يجب أن يكون الراهن مالك للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه، فالحاصل على الترقيم المؤقت هنا أيضا يعامل معاملة المالك.

الفرع الثالث: الترقيم المؤقت لمجهول والاعتراض عليه:

أولا: مدلول الترقيم لمجهول:

يتم هذا الترقيم لصالح الدولة في حالة وجود أملاك عقارية غير مطالب بها من أي شخص، وغير معروف مالكيها عند التحقيق العقاري والسماع للملاك المجاورين بعد أن ترقم لحساب مجهول لمدة سنتين، حيث يصبح هذا الترقيم نهائيا لصالح الدولة بعد انتهاء هذه المهلة شريطة عدم تسجيل اعتراضات وعدم ظهور مالكيها الحقيقي، أما إذا ظهرت احتجاجات حول هذه العملية، فيقوم المحافظ العقاري بتلقيها وقيدها في السجل المخصص

¹ قرار رقم 367715 الصادر بتاريخ 2006/11/15 المنشور في المجلة القضائية لسنة 2006 العدد الثاني.

لذلك، ليتم الفصل فيها طبقا لما جاء في المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 04 سبتمبر 2004¹.

ثانيا: الاعتراض على عملية الترقيم لمجهول:

يمكن أن يحدث وبمناسبة الأشغال والأعمال الميدانية للجنة المسح أن تعين عقار غير معروف مالكة ولم يطالب بمسحه من أي كان، فالحالة هذه وبإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وبعد إعلانها للجمهور ومباشرة المحافظ العقاري عملية الترقيمات يقوم بترقيم مثل هذه العقارات المجهولة المالك لفائدة مجهول لمدة سنتين، أين تخصص هذه المدة لإبداء الاعتراضات من طرف المالك الحقيقي الذي يظهر بعد هذه العملية.

نظرا لشيوع ظاهرة الترقيم لحساب مجهول وأمام كثرة المنازعات التي تثور بشأنها العائدة أسبابها في الغالب إلى عدم دقة عمليات المسح من جهة وعدم إعلام الجمهور بأيام التنقل الميداني من جهة أخرى، فإن المديرية العامة للأموال الوطنية وبصدد كثرة الاعتراضات المسجلة في هذا الصدد أصدرت مذكرتين من خلالها تم بيان الإجراءات الواجب إتباعها لتسوية هذه الأوضاع، والتي تختلف في حالة ما إذا كان المعارض دعم اعتراضه بسند رسمي مشهر أم دون ذلك.

أ/ حالة الاعتراض بسند رسمي مشهر:

يتعين على الأشخاص الذين اكتشفوا بعد مرور فرقة المسح والترقيم من طرف المحافظ العقاري، أن عقاراتهم تم ترقيمها لمجهول، في الحقيقة يعتبرون مالكين لها بسندات رسمية لها

¹المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، تم توجيه هذه المذكرة إلى السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي والسادة مدراء الحفظ العقاري والمفتشين الجهويين لأموال الدولة والحفظ العقاري، يتعلق موضوعها بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول وحالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

قوة في إثبات حق الملكية، أن يقوموا بتقديم اعتراضاتهم والمطالبة بترقيم العقار لفائدتهم، أين يتولى المحافظ العقاري دراسة الطلب والقيام بعملية التسوية لهذه الوضعية.

◀ تقديم طلب الترقيم والإجراءات التحضيرية للتسوية الإدارية:

يتعين على الأشخاص المعينين الذين تم ترقيم عقاراتهم لمجهول، تقديم طلب الترقيم العقاري على ورق عادي يودع بالمحافظة العقارية على نسختين، يتم إرجاع إحداها إلى الطالب عليها خاتم المحافظة العقارية وتاريخ الإيداع تقديم الطلب والاعتراض، يجب على المعترض إرفاق طلبه بنسخة من السند القانوني المثبت للملكية، وعند اللزوم إرفاقه بالفريضة في حالة وفاة المالك الحقيقي¹.

يشرع المحافظ العقاري في دراسة الطلب الذي يتعين عليه التحقق من سند الملكية المقدم من طرف المعترض مقارنة بالعقار الذي سجل في حساب مجهول، من حيث مدى توافق بين المعلومات الواردة في السند مع الوضعية الحقيقية للعقار، لكن قد يكون سند الملكية المقدم غير مشهر في المحافظة العقارية المقدمة أمامها الطلب، ففي هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري مراسلة هذه الأخيرة من أجل الحصول على المعلومات الكافية حول هذا السند، التي يتعين تقديمها ضمن أقصر مدة ممكنة، والتي تتراوح ما بين ثمانية أيام إذا كانت السندات متواجدة على مستوى محافظة عقارية تابعة لنفس الولاية، أو خلال خمسة عشر يوما، إذا كانت متواجدة خارج الولاية.

ويتعين على المحافظ العقاري وقبل الشروع في عملية التسوية لوضعية الأملاك المرقمة لفائدة مجهول، التحقق من الوضعية القانونية للعقار في حد ذاته، بالبحث عن مخطط مسح الأراضي ومعاينة توافق محتوياته مع مراجع المسح، من حيث رقم المسح والوحدة العقارية، كما يستلزم مراسلة مدير أملاك الدولة لمعرفة ما إذا كان العقار محل الترقيم لمجهول والمطالب بترقيمه من طرف الشخص المحتمل ملكيته له، يدخل ضمن أملاك الدولة².

¹ راجع المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.
² المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003، مرجع سابق.

◀ **التسوية الإدارية:** اعتمادا على الطلب المقدم من طرف المعارض وعلى الوثائق المستقاة من الميدان وبعد مراسلة جميع الهيئات، يشرع المحافظ العقاري في عملية ترقيم العقار في السجل العقاري وإعداد وتسليم دفتر العقاري، وهذا في حالة عدم وجود معلومات مؤكدة على العقار من حيث الوثائق المقدمة من طرف طالب الترخيم، أما في الحالات التي يجب فيها تدخل مصلحة مسح الأراضي، تقوم هذه الأخيرة بعد استلامها العرائض المرفقة بسند الملكية، التنقل إلى عين المكان بعد إخطار المالك الظاهر بيوم مرور فرقة المسح قصد القيام بالتحقيق الميداني.

تتولى فرقة المسح عملية التحقيق، بالبحث على حدود العقار والتأكد من مطابقة محتويات العقار المذكور في عقد الملكية مع تلك التي تم معاينتها ميدانيا، وفي حالة ما إذا لم يعاين أي تغيير للحدود تقوم لجنة المسح بإرسال كافة الوثائق المحصل عليها إلى المحافظة العقارية التي تتولى عملية الترخيم النهائي وإعداد دفتر العقاري.

ب/ حالة الاعتراض دون تقديم سند رسمي مشهر:

تضمنت المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المؤرخة في 4 سبتمبر 2004، الشروط والإجراءات الواجب إتباعها لتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة المسجلة في حساب مجهول، التي يطالب بتقليمها أشخاص يفتقدون لعقود مشهورة، كما أن دراسة الطلبات المقدمة من طرف المالك أو الحائز قصد الترخيم في السجل العقاري يدعو إلى التمييز بين ثلاث حالات¹:

1/ **حالة تقديم طلب مرفق بسند معترف به قانونا:** يتعلق الأمر بالسندات المحررة خلال فترة الاحتلال التي أضيف عليها صفة الرسمية والحجية الكاملة في الإثبات رغم عدم خضوعها للإشهار نظرا لأن الإشهار آنذاك كان اختياريا، بالإضافة إلى العقود العرفية المحررة قبل صدور قانون التوثيق وسريانه الموافق للفتاح جانفي 1971، مثل هذه السندات ذات حجية في الإثبات بالرغم من عدم رسميتها.

¹ راجع المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004 ، مرجع سابق.

2/ حالة وجود سند عقاري غير كاف: يتعلق الأمر بالعقود العرفية المحررة بعد صدور قانون التوثيق الثابتة التاريخ، فمثل هذه السندات حتى ولو أنها باطلة في نظر التشريع والقضاء، إلا أنه يمكن الاستدلال بها على الحيابة القانونية والتمسك بالتقادم المكسب وبالتالي حق الملكية والترقيم لصالح هذا الشخص.

3/ حالة عدم وجود أي سند: في هذه الحالة يتعين التحقيق الميداني من أن حيازة الشخص المطالب بالترقيم والمتعرض على عملية الترقيم المجهول، كان يمارس حقيقة حيازة على العقار قبل مرور فرقة المسح، غير أنه يشترط عليه تدعيم إدعائه بشهادة شخصين مدلى بها أمام الموثق.

ما يميز عملية الاعتراض والمطالبة بالترقيم العقاري بعد أن كان لمجهول، وعلى عكس الاعتراضات المدعمة بسندات رسمية، أن تقديم هذا الطلب يجب أن يوجه إلى مدير الحفظ العقاري وليس إلى المحافظ العقاري الذي يتولى بدوره مراسلة مديري أملاك الدولة ومسح الأراضي، حيث يعمد الأول إلى البحث عما إذا كان العقار المطلوب ترقيمه لا يدخل ضمن أملاك الدولة، في حين تتولى مصلحة المسح عن طريق فرقة المسح ومن جديد عملية التنقل الميداني من أجل معاينة الحدود وإعداد بطاقة التحقيق مع جمع كافة الوثائق والمعلومات اللازمة من أجل إرساله إلى المحافظ العقاري.

يتولى المحافظ العقاري عملية الترقيم واعداد الدفتر العقاري وتسليمه حسب الحالات والكيفيات التالية¹:

- ◀ يقوم المحافظ العقاري وبأمر من مدير الحفظ العقاري بترقيم نهائي عندما يحوز المعارض على سند له حجية في الإثبات مثلما هو مذكور أعلاه.
- ◀ أما إذا كان بحوزة المعارض سند غير كاف، فهنا ينبغي التمييز بين وضعين ونوعين من الترقيم، الذي قد يكون لمدة أربعة أشهر إذا أثبت طالب الترقيم أنه يمارس حيازة لمدة تزيد عن خمسة عشرة سنة يوم اكتشاف الترقيم والمسح المصرح به لمجهول، أو ترقيم لمدة سنتين عند عدم القدرة على تحديد مدة الحيازة تبدأ من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

¹ راجع المذكرة رقم 4618 مؤرخة في 4 سبتمبر 2004 ، مرجع سابق.

◀ أما في حالة انعدام سند يستفيد المعارض من تسوية وضعية عقاره اعتمادا على التحريات المنجزة من طرف مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، يكون الترقيم عنده لمدة تعادل ما تبقى من أجل سنتين على ألا تقل على أربعة أشهر.

لكن ما يمكن قوله عن عملية الاعتراض والمطالبة بترقيم العقار المقيد لمجهول أنه وإن كانت لا تثير أي إشكال عند تقديم الطلب خلال مهلة السنتين للترقيم لفائدة المعارض بعد ثبوت حقه في ذلك، إلا أنه قد يحدث فوات هذا الميعاد وإجراء الترقيم النهائي لفائدة الدولة، ففي هذه الحالة يصعب منازعة الدولة حول الملكية والمطالبة بإلغاء الترقيم النهائي المقيد لفائدتها، حتى ولو كان المعارض مالك بموجب سندات رسمية ذا حجية كاملة في الإثبات، مما يؤدي إلى ضياع الحقوق، وبالتالي المساس بحق الملكية العقارية المكرس دستوريا¹.

المطلب الثاني: الترابط بين عمليتي الشهر والمسح العقاريين:

لقد وجد على الصعيد العملي كما تطرقنا آنفا نظامان للشهر العقاري، نظام شخصي ونظام عيني، ولكل نظام عيوب كما له مزايا ومن بين العيوب التي تؤخذ على نظام الشهر العيني، كثرة تكاليفه كونه يوجب مسحا شاملا لكافة الأراضي والعقارات المتواجدة على الإقليم، وتحديدها تحديدا دقيقا، وهي العملية التي تتطلب جهدا مستمرا، ونفقات طائلة وإشرافا حازما، فالمسح هنا يعتبر الأساس التقني لهذا النظام²، لكن هل يعني هذا القول على عمومه أن عملية المسح ترتبط فقط بنظام الشهر العيني؟

الفرع الأول: علاقة مسح الأراضي بنظام الشهر العيني:

حقيقة يعد مسح الأراضي الأساس المادي لنظام الشهر العيني، ذلك أننا نجد من بين الركائز الأساسية التي يعتمد عليها، فالنص على مبدأ التخصيص، يعني تحديد معالم الأرض ومساحتها وتقسيمها إلى أقسام ووحدات عقارية وإعطاء كل قسم أو وحدة عقارية رقما ثم تخصص كل صحيفة لوحدة عقارية برقمها وموقعها، على أن تدون على هذه الصحيفة كل التصرفات الواردة على تلك الوحدة العقارية، وبعد إعداد مجموعة الصحائف العقارية ينشئ لنا

¹ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 35.
² رجيمي نورالدين، نظام السجل العيني بالمملكة العربية السعودية، مجلة الموثق، عدد 10، سنة 2003، ص 25.

السجل العقاري، الذي يتطلب إرساء قواعده تكاليف ثقيلة، لكن هذا لم يمنع الدول من تبني هذا الخيار و الإسراع في تطبيقه لما له من أهمية قصوى بما يوفره من استقرار للسياسات المختلفة، لهذا السبب لجأت الدول إلى إتباع ثلاثة مناهج:

المنهج الأول: وفيه يطبق نظام السجل العيني اختياريًا وذلك حسب رغبة الأفراد وإمكانياتهم المادية، إذ يتحمل صاحب الحق العقاري النفقات وتأخذ بهذا المسلك أستراليا والمغرب.

المنهج الثاني: ففيه يطبق نظام السجل العيني وجوبيا في المناطق التي شملها المسح وعلى سبيل الاختيار في المناطق التي لم تتم فيها عملية المسح، وهنا تترك للأفراد حرية تطبيق هذا النظام وذلك حسب قدراتهم المالية، ومن الدول التي تأخذ بهذا المبدأ سوريا ولبنان وتونس.

المنهج الثالث: يطبق فيه نظام السجل العيني وجوبيا، وتكون هذه الوجوبية بطريقتين:

◀ يفرض على أصحاب الحقوق العينية العقارية طلب اتخاذ الإجراءات اللازمة لإنشاء هذا السجل وفرض تاريخ معين للتسجيل.

◀ يطبق نظام السجل العيني تدريجيا فيطبق على المناطق التي شملتها عملية المسح وهو ما تأخذ به الجزائر، في حين تبقى المناطق غير الممسوحة خاضعة لنظام الشهر الشخصي¹.

هذا ولو رجعنا إلى الدول التي تتبع أسلوب الشهر العيني لوجدنا تشريعاتها تنص على الارتباط بين نظام المسح ونظام الشهر العيني، فالمرجع الجزائري مثلا أصدر عدة نصوص قانونية تضمنت هذه العلاقة من بينها الأمر 74/75 الذي أشار في مادته الثانية إلى أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري، وقد

¹ أنظر المادة 27 من الأمر 74/75، مرجع سابق، والمواد 113-114-115 من المرسوم 63/76، مرجع سابق.

أضافت المادة الثالثة منه على أن السجل العقاري هذا المؤسس نتيجة المسح يعد الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية.

ما يستنتج من خلال هذين النصين هو أن المسح العقاري يعتبر أساسا ماديا للسجل العقاري الذي بدوره يعتبر الأساس القانوني للمنظومة العقارية، كون هذا السجل يتم إعداده وفق إجراءات معينة تبدأ بعملية المسح العام للأراضي، كذلك أشارت المادة 15 من المرسوم 62/76 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام إلى أن المسح يهدف إلى تقسيم الأرض إلى أقسام وأماكن معلومة فتكون بذلك هذه المساحة الشاملة والدقيقة بهذا المعنى هي عماد ومناط الشهر العيني، كما نصت المادة 19 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أن مجموعة البطاقات العقارية، تمثل الناطق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقارات.

الفرع الثاني: علاقة مسح الأراضي بنظام الشهر الشخصي:

أما إذا انتقلنا إلى نظام الشهر الشخصي¹ لوجدناه على علاقة كذلك مع عملية المسح، وإن لم تكن بنفس الدقة في النظام السابق، ذلك أنه نظام كغيره لا يمكنه أن يقوم دون الإحاطة بحال العقار قبل التصرف فيه، وهذا ليعلم كل من له مصلحة كالمشتري والمرتهن وصاحب حق الانتفاع خلوه من الموانع والعوائق التي تهدد حقه بالضياع وحدود المساحة التي يريدها، لأن السجلات المخصصة لهذا الشهر تضم قسمين:

القسم الأول: يقيد فيه الملاك.

¹ لتفصيل أكثر راجع: بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 90.

القسم الثاني: يخصص للمساحات العقارية وهذا ما يتطلب حالة تقديرية للعقارات.

لكن تحديد العقارات في ظل نظام الشهر الشخصي يكون بصورة غير دقيقة، مما قد يؤدي إلى حدوث تغيير في أسماء المالكين لأسباب مختلفة فقد يعود إلى سبب إجراء القسمة، الميراث، اكتساب الملكية بالتقادم... إلخ وغير ذلك من التصرفات التي تؤدي إلى تحديد الملكية بالتقريب، فقد تكون أحيانا وهمية لا تتفق مع المساحات والحدود الحقيقية، أما تحديد العقارات في ظل نظام الشهر العيني، فيتم بصورة دقيقة بناء على وثائق المسح العام للأراضي، مما تجعل الشخص عالما بحقيقة العقار بمجرد الاطلاع على البطاقة العقارية المحدثة بعد إتمام عملية المسح، والممسوكة على مستوى إدارة الشهر.

وبناء على ما تقدم يمكن القول إن عملية المسح لها علاقة بنظامي الشهر، مع اختلاف في الدقة والهدف، كون النظام الشخصي ينظر إلى الفرد ذاته أما النظام العيني فينظر إلى مواصفات العقار، وهذا ما ذهب إليه الدكتور إبراهيم أبو النجا حينما قال: "إنه حتى في ظل نظام الشهر الشخصي يجب أن تمسح الأراضي، لأنه لا يمكن معرفة القطع الأرضية والتصرف فيها، إلا إذا كانت واضحة المعالم من حيث مساحتها وحدودها وأرقامها."¹

¹ أنظر صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 1984، ص 48.

الفصل الثاني

الاجراءات التي يتم

الاعتماد عليها في

عملية المسح العقاري

إن المسح العقاري يقوم على جملة من الإجراءات القانونية والإدارية والفنية، وهي تتم عبر عدة مراحل، ومن خلال عدة قنوات لتنتج في الأخير مجموعة من الآثار الهامة، ولعل أهم آثارها هو إنشاء السجل العيني، الذي تعتمد بياناته بصفة دقيقة ومطلقة على عمليات المسح، وحتى تشكل هذه البيانات صورة حقيقية عن الواقع العقاري، وتكون محل ثقة بين الأفراد وتحقق ما يسمى بالائتمان في ميدان التعامل، لا بد من تنظيم عمليات استقاء هاته البيانات وفق إجراءات وشكليات كفيلة بنقل الواقع الطبيعي والقانوني للعقارات بشكل دقيق وموثوق به.

نحاول من خلال هذا الفصل التطرق الى إجراءات المسح العقاري، بحيث نقوم بتقسيمه الى مبحثين، حي نتناول في المبحث الأول خطوات سير عملية المسح العقاري وعوائقها، وأما المبحث الثاني فننتظر فيه إلى النتائج القانونية المترتبة على عملية المسح العقاري.

المبحث الأول: خطوات سير عملية المسح العقاري وعوائقها:

لقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي مجموعة الأعمال والمراحل التي تمر بها عملية المسح العام، فهناك الأعمال التحضيرية وذلك لتهيئة الارض الخصبة لمباشرة المسح، وأعمال ميدانية والتي تعني مباشرة الأشغال والتحقيق العقاري.

المطلب الأول: المهام التقنية لعملية المسح العقاري العام

كما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 62 /76 المؤرخ في 1976/03/25 فإن مشروع اعداد قرار بداية عملية المسح على كل بلدية يقوم به مصالح الأراضي بالولاية كما يليها مباشرة الاجراءات من طرف هيئات المسح العقاري بقيام الاعمال المادية والتقنية كما تنقسم هذه الاعمال الى اعمال تحضيرية وأخرى ميدانية، كما أن المهمة التقنية للمسح تتمثل في عمليتين تتفذهما فرقة المسح¹، التحديد المادي للعقارات والقيام بأعمال البحث والتحري بشأنها وجمع

¹ - قبل صدور التعلية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، كانت فرقة التحقيق العقاري "فرقة المسح" تضم عددا من موظفي إدارة المسح فقط فكانوا يقومون بعملية التحديد والتحقيق على السواء، لكن هذه التعلية أقرت تشكيلة أخرى والتي تضم عون من إدارة الحفظ العقاري، عون آخر من إدارة أملاك الدولة، عونين من مسح الأراضي وعون من البلدية ان اقتضى الأمر، وهذه الفرقة المختلطة تم تشكيلها لعدة أسباب منها:
- إن تقني المسح لهم تكوين متخصص في المجال التقني فقط، ولم يتلقوا التكوين الكافي في مجال دراسة وتفحص العقود والوثائق القانونية، فصاحب الاختصاص في ذلك هو مصلحة الحفظ العقاري.
- أن تعيين ممثل من إدارة أملاك الدولة لأنها تكون أعلم وأدرى بأملاكها، ولكي تحرص على عدم التعدي عليها.
- وبما أن المسح يكون في حدود بلدية معينة فالأمر يقتضي أن يكون ممثل من هذه البلدية لمساعدة فرقة المسح في التعرف على حدود العقارات وملاكها.

البيانات المتعلقة بأصحاب الحقوق العينية العقارية، كما أن المسح يعتبر كقاعدة لمخططات التهيئة والتعمير.

الفرع الأول: التحديد المادي للعقارات والقيام بأعمال البحث والتحري بشأنها:

إن جميع العقارات تخضع لعملية المسح، وبالتالي فهي تخضع لعملية التحديد، سواء كانت هذه العقارات ريفية أو حضرية، سواء كانت أملاك عقارية وطنية أو أملاك عقارية خاصة، أي أن جميع العقارات التي تقع في إقليم البلدية المعنية بالمسح فهي تخضع لعملية التحديد، وتحديد العقارات يكون بضبط حدودها في الميدان وقياس أبعادها وتحديد مساحتها بدقة، وأثناء تحديد العقارات يجب القيام بأعمال البحث والتحري بشأن هذه العقارات، من حيث:

- ◀ هوية مالك العقار أو حائزه،
- ◀ أسباب وكيفيات تملك العقار،
- ◀ ذكر مكان تواجد العقار،
- ◀ وصف العقار بدقة سواء كان عقار حضري أو ريفي.

وفي الأخير تترجم حدود العقارات على مخططات مساحية، ويخصص هنا لكل عقار بطاقة عقارية خاصة به، وكل عقار يعبر عنه بلغة المسح بجزء الملكية (مجموعة ملكية)¹.

الفرع الثاني: جمع البيانات المتعلقة بأصحاب الحقوق العينية العقارية

أثناء تحديد العقارات والتحري بشأنها تجري عملية جمع البيانات المتعلقة بأصحاب هذه العقارات، فبالنسبة للشخص الطبيعي تتعلق هذه البيانات بهوية مالك العقار أو حائزه، أو أصحاب الحقوق العينية العقارية الأخرى (كحق الانتفاع، حق الارتفاق...) كاسمه، نسبه، ومهنته، حالته العائلية، عنوانه، الملاك على الشيوخ إن وجدوا، وبالحدوث عن الحياة يجب التحري عنها بدقة والتأكد بأنها تتوافر على عناصرها القانونية لأن الحياة سبب من أسباب كسب ملكية العقار، بل أن الحائز لعقاره حياة مادية يعتبر حائز قانوني، وهذا الأخير يعتبر مالكا إلى حين إثبات العكس.

¹ أنظر: لز هاري القيزي، مرجع سابق، ص 27.

أما بالنسبة للشخص المعنوي، والذي قد يكون:

- ◀ الدولة، الولاية، البلدية.
 - ◀ المؤسسات العمومية.
 - ◀ الشركات، الجمعيات، المؤسسات الدينية.
 - ◀ المؤسسات المستفيدة من الأملاك الوقفية.
- فهنا تذكر تسميتها ومقرها الاجتماعي.

ويخصص لكل شخص صاحب حق عيني بطاقة عقارية خاصة به، بحيث تدون فيها جميع المعلومات الخاصة به، وهنا كل شخص تم مسح عقاره يخصص له رقم حساب مساحي خاص به تسجل فيه جميع أملاكه التي تم مسحها¹.

ونشير أن هناك جملة من القواعد يجب إتباعها أثناء إجراء التحقيق العقاري أي عند عمليات التحديد والتحقيق:

- فالأعوان المحققون لما يقوموا بالتحقيق فهم ملزمون بمراعاة الحقوق المشهورة لدى المحافظة العقارية، أي التي تم شهرها وفق نظام الشهر الشخصي والعمل على تسجيل أصحابها من خلال عمليات المسح لكي يتحصلوا على دفاتر عقارية.

- مقارنة المعلومات المتحصل عليها أثناء التحقيق بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة.

- وفي غياب سندات ملكية، يكون التحقيق العقاري الذي تجريه فرق المسح هو الحل الأمثل، فهذا التحقيق يهدف إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة المثارة، أي التأكد فيما إذا كان المعني بالتحقيق يمارس الحيازة طبقاً لأحكام القانون المدني أي حيازة مستمرة غير

¹ أنظر التعليلة رقم 16، مرجع سابق، ص 36.

منقطعة، هادئة وعلنية، لذا فالحائز عليه أن يقدم كل ما من شأنه تنوير التحقيق - شهادات مكتوبة، شهادات جبائية، أو أي وثائق أخرى يملكها الحائز -.

- وهنا يجب مقارنة المعلومات المحصل عليها أثناء التحقيق بشهادات الملاك المجاورين أو بشهادات أي شخص يمكنه تقديم معلومات عن العقار موضوع التحقيق.

- يمكن لفرق المسح إجراء بحوث على مستوى المحافظة العقارية للتأكد فيما إذا كان هناك إشهار للعقار المعني لفائدة شخص آخر والذي من شأنه أن يتعارفا مع وقائع الحيازة المثارة.

الفرع الثالث: المسح كقاعدة لمخططات التهيئة والتعمير

إن التهيئة والتعمير تعتبر مقياسا لتطور المدن في جميع الجوانب الاقتصادية والاجتماعية فمن خلالها يمكن تقييم سير التطور لبلد ما لكونها تمثل تداخل مصالح مختلفة قادرة على إعطاء تنمية شاملة نظرا لدورها في التعجيل بوتيرة التنمية، وهذا ما أدى بالمشرع الجزائري إلى وضع أدوات قانونية للتهيئة والتعمير ممثلة في¹:

- المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، ومخططات شغل الأراضي، هذه الأدوات تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنائيات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية.

ويقسّم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي :

- ◀ القطاعات المعمرة،
- ◀ القطاعات المبرمجة للتعمير،
- ◀ قطاعات التعمير المستقبلية،

¹ أنظر: لزهارى القيزي، مرجع سابق، ص 30.

◀ القطاعات الغير قابلة للتعمير .

- أما مخطط شغل الأراضي فهو الذي يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة ويحدد الارتفاعات وكذا مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها ووقايتها.

إذا لا يمكن للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ولا لمخطط شغل الأراضي أن يحدد المواقع والأراضي والمنشآت المذكورة أعلاه، بالدقة الكافية دون الاطلاع على الوثائق المساحية وخاصة المخطط المساحي، والتي تبين حدود المحيط العمراني للبلدية المعنية والطبيعة القانونية لكل العقارات وكل الارتفاعات، وأنماط المزروعات إذا كان العقار ريفي أما إذا كان العقار حضري فنستطيع التعرف على طبيعة شغل الأرض ونمط استعمال البناءات وتقديم وصف دقيق لها، فمصلحة التهيئة والتعمير تستفيد من هذه المعلومات لأنه يصبح بإمكانها إعداد مخططاتها دون الاعتداء على أي ملكية.

هذا وتضطلع مصلحة مسح الأراضي على المستوى المحلي بمجموعة من المهام تمهيدا لعملية المسح العقاري، أين تقوم بتكليف أعوانها للقيام بها، والمتمثلة في:

أ/ جمع الوثائق:

ويتم ذلك عن طريق التحري وإعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، التي يتم خلالها تنسيق جميع الجهود لأجل جمع كل المخططات والتصاميم الضرورية لا سيما القديمة منها¹ والمتمثلة فيما يلي :

- مخططات تعيين حدود البلدية المعنية بالمسح المعدة تطبيقا للقانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/12/04 المتضمن التنظيم الاقليمي للبلاد².

- مخططات الوحدات الإدارية القديمة التي تتضمن مخططات مجلس الشيوخ الفرنسي المنجزة بخصوص الأملاك العقارية في الجزائر أثناء الاحتلال الفرنسي من خلال تطبيق (Sénatus consultes) قانون سيناتوس كونسلت.

1- فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، 2001، صفحة 98.

2- ج، ر، العدد 06، الصادرة في 1984/12/07.

- المخططات النموذجية المعدة بموجب قانون وارنيي (warnier).
- مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية المصادق عليها أو الغير مصادق عليها.
- المخططات الخاصة بالأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي.
- المخططات الخاصة بحدود الأراضي التي تم تأميمها في إطار الثورة الزراعية¹.
- كما يتم جمع كافة الوثائق المتواجدة على مستوى جميع المصالح المحلية والتي يمكن إجمالها في الوثائق المتعلقة بالأموال التابعة للدولة والهيئات المحلية² المتواجدة لدى البلديات، المصالح العمومية والمؤسسات الإدارية العمومية³ بما فيها مخططات الغابات⁴، صف إليها السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية.

ب/ التزويد بالصور الجوية والمخططات:

يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي⁵ كما تسلم الصور المنقطة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وذلك لأجل إعداد وثيقتين، وعلى أساسها يتم إعداد المخطط البياني الطبوغرافي للسماح بعده القيام بعملية تجزئة الإقليم البلدي⁶.

ج/ تجزئة الاقليم البلدي:

لا يمكن مسح بلدية ما دفعة واحدة وإنما يجب إعداد خطة لقسمتها بعد إعداد جميع المخططات للمنطقة المقرر مسحها، لتأتي عملية التقسيم إلى عدة أقسام اعتمادا على الوثائق المقدمة والمعدة من طرف الخبير الطبوغرافي، ويتعين عند مباشرة عملية التقسيم مراعاة بعض الشروط المتمثلة في:

¹- انظر الى التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ووزارة المالية.
²- راجع المواد من 01 الى 43 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 يتضمن شروط ادارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها.
³- راجع التعليمات رقم 16، مرجع سابق.
⁴- انظر للمرسوم التنفيذي رقم 2000-115 مؤرخ في 24 ماي 2000 يتضمن اعداد مسح الاراضي الغابية الوطنية، ج، ر، العدد 30، الصادرة في 28/05/2000.
⁵- يبين كيفية القيام بهذه العملية القرار الوزاري المشترك والمؤرخ 9 أفريل 1978 المتضمن تحديد طرق استعمال مسح الأراضي في المناطق الريفية وتحديد الشروط التي يتم فيها وضع البرامج السنوية لأشغال تأسيس مسح الاراضي، ج، ر، العدد 17 لسنة 1978.
⁶- راجع التعليمات رقم 16، مرجع سابق.

- ◀ أن يكون محيط القسم المساحي ذا حدود واضحة قد تكون طبيعية أو غير طبيعية.
- ◀ عدم تقسيم الأماكن المسماة، إذ يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم.
- ◀ عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة¹.

الفرع الرابع: تفعيل التمويل التقني والفني لعملية المسح

ان عملية المسح تقوم بزيادة وتكوين الموارد البشرية المؤهلة للتحكم في المعدات التكنولوجية التي اقتنتها الوكالة الوطنية لمسح الاراضي تحسبا للشروع في انجاز مشروع مسح الأراضي ما يقارب 12.5 مليون هكتار خلال سنة 2008، وكما اوجب على الدولة بتوظيف وزيادة الاعوان المكلفين بعملية المسح، كما كانت زيادة عملية المسح من 50 الف هكتار سنويا الى 500 الف هكتار سنويا زيادة كحد اقصى الى مليون هكتار في السنوات التي جاءت بعد 2008، كما اعتمدت المديرية العامة الاملاك الوطنية بالتكوين الدوري لأعوان المسح، واتبعت سياسة تنمية وتأهيل أعوان المديرية المسح من خلال دورات تكوينية والتي كانت تشمل داخل وخارج الوطن وذلك من اجل تحسين للأداء الفني والتقني لعملية المسح واخذ اجراءات للوقوف على استعمال احدث الآلات والمعدات الجديدة المستعملة في البلدان المتطورة أي التكنولوجيا الجديدة لتسهيل عملية المسح كما شاهدة عملية المسح الى تعاقد مع المؤسسات الاجنبية المتخصصة في عملية المسح و هي الطريقة التي تعتمد عليها الوكالة الوطنية مستقبلا لمسح الأراضي الصحراوية و العبور بواسطة التعاون مع المصالح الأوربية "الفرنسية".

كما أن عملية مسح الأراضي قد دفعت وتيرة الاصلاحات الاقتصادية و تبني خيار الاستثمار للمرحلة بعد 1990 ضرورة تحديد الوضعية القانونية العقارية²، كما وجب ضرورة الوصول الى وضع مخططات و بطاقات للملكية العقارية وذلك لتسهيل الرجوع اليها من اجل دراسة جدول اي مشروع اقتصادي كان، بحيث ادرجت الدولة ان اتمام عملية مسح الاراضي العام ضمن اولى أولوياتها كما صادقت بموجب المرسوم الرئاسي 92-440 المؤرخ في: 02-

¹ - راجع التعليم رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، سألقة الذكر، راجع ايضا المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة املاك الدولة في التحقيقات المندرجة في إطار اعداد مسح الاراضي المديرية العامة لأملاك الوطنية، ووزارة المالية.

² - أنظر: محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص81.

12-1992 على القرض الممنوح من قبل البنك الدولي تم تخصيصه لتمويل عمليات المسح للفترة الممتدة من 1993 الى 2008 والذي يهدف الى تحقيق النتائج التالية:

- اقتناء الوسائل المادية والاجهزة الالكترونية اللازمة لعملية المسح، أهمها الطائرات وآلات التصوير المتطورة واجهزة سحب الخرائط¹.

- تأطير العنصر البشري للمسح والمساهمة في الدورات تكوينية لأعوان مديريات مسح الأراضي والمهندسين والمتخصصين في اعداد الخرائط المساحية.

- تحويل عمليات جلب خبراء اجانب متخصصين في الاعمال المسح و التصوير الطبوغرافيا² كما استعانة بالتصاوير الجوية باعتبارها الضرورية لسير عملية المسح حيث تشمل وثيقة وتتمثل على شكل صور جوية التي تبنى من خلالها الخرائط، كما لتفاصيل جمع الصور الجوية على المستوي الة الاسترجاع الذي يسمح بموقع الصور المجمعة كما كانت عليه اثناء التقاط الصور بدقة ونقطة بنقطة.

المطلب الثاني: المهام القانونية لعملية المسح العقاري وتحدياتها

بعد الانتهاء من أعمال التحديد والتحقق حول العقارات وتحرير البطاقات العقارية بشأنها وتكتملتها بالأعمال الإدارية، تأتي على أثرها مرحلة إعداد الوثائق المسحية ووضعها حيز الاستعمال.

الفرع الاول: افتتاح عملية المسح وانشاء اللجنة المكلفة بذلك

تتطلب هذه المرحلة جملة من الأعمال التمهيديّة، الواجب القيام بها لتحضير الأرضية الخصبة لمباشرة عمليات المسح، ولعل أبرزها القرار الصادر عن الوالي في هذا الشأن والذي يعطي بموجبه الضوء الأخضر لمباشرة العمليات المسحية، وكذا تأسيس لجنة مسح الأراضي، إلى جانب ضبط حدود إقليم البلدية المعنية بالمسح.

¹ P. Mohamed Salah /les valeurs mobilières –E.D.I.K. Oran. Algérie. 2001.p87.

² - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص82.

أولاً: صدور قرار عن الوالي يتضمن تأسيس مسح الأراضي العام:

يعلن عن افتتاح عمليات المسح العقاري بقرار من الوالي المختص إقليمياً، بناءً على اقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي - المديرية الفرعية على مستوى كل ولاية- حيث تلتزم هذه الأخيرة بموجب رسالة تقدمها للسيد الوالي، استصدار قرار المسح بشأن بلدية يتم تعيينها.

ولقد نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 على أن قرار الوالي المفتتح لعمليات المسح على مستوى كل بلدية، يجب أن يتضمن على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية كما يبلغ القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ليتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا البلديات المجاورة وهذا في أجل 15 يوماً قبل افتتاح تلك العمليات، وهو ما تنص عليه المادة 03 من المرسوم أعلاه، وتتجلى الحكمة من هذا الإعلام في حضور كل المعنيين بهذه العملية، خاصة الملاك الذي يعتبر حضورهم ضروري لتجنب قيام النزاعات فيما بعد، وكذا ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الاستيلاء.

كما أن هذا القرار يتم تبليغه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية فيقوم بإعلام الجمهور عن بدأ تأسيس العمليات المسحية عن طريق الاعلان بهذه العملية، كما يتم نشره بلوحة الاعلانات على مقر الدائرة او البلدية المعنية على جميع البلديات المجاورة في اجل اقصاه 15 يوم قبل تاريخ الافتتاح كما جاء في المادة الثالثة من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمنة اعداد مسح الأراضي العام، كما يعتبر حضور المعنيين في هذه العملية ضروريا لإنجاح العملية و التقليل من النزاعات كما اوجب تعاون الملاك و ذوي الحقوق لتسهيل مهمة الأعوان الذين يتكفلون بعملية المسح.

ثانيا: انشاء لجنة مسح الأراضي:

تعتبر لجنة المسح الخطوة الأساسية في انجاح عملية المسح فهذا القرار ينتج بعد صدور قرار من الوالي المختص اقليميا يتضمن تأسيس مسح الأراضي العام وكما جاء في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، وتتشكل لجنة مسح الأراضي من القاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا كما يعين هذا القاضي رئيس المجلس الشعبي البلدي او ممثله نائبا.

وتتكون اللجنة المذكورة حسب نص المادة السابعة من المرسوم التنفيذي 134/92 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المنشئ لها من الأعضاء التاليين:

- ◀ قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي،
- ◀ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس،
- ◀ ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة،
- ◀ ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية،
- ◀ ممثل لوزارة الدفاع الوطني،
- ◀ ممثل لمصلحة التعمير في الولاية،
- ◀ موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية،
- ◀ مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية،
- ◀ المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله،
- ◀ المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

وتشكل اللجنة حسب الحالة بأعضاء إضافيين هم:

- ◀ ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية، وهذا بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية،
- ◀ ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية.

وتعقد هذه اللجنة اجتماعات كلما دعت الضرورة بناء على طلب المسؤول الولائي لمسح الأراضي بموجب دعوة يوجهها رئيسها، طبقا للمادة 8 من المرسوم 62/76 المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92 سالف الذكر وتكفل اجتماعات اللجنة بإجراء المداولات حول القضايا المدرجة في جدول أعمال الاجتماع، بحيث يحرر محضر مفصل عن المداولات، وتتخذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي ويتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام كاتب اللجنة¹.

كما تعمل هذه اللجنة على التكفل بمجموعة من المهام كالانتقال الى المناطق التي هي قيد المسح، كما تعتبر لجنة المسح ضرورية على المستوى كل بلدية يتم فيها الافتتاح عمليات المسح العام بغرض ضمان السير الحسن والفعال لهذه العملية طبقا لنص المادة 07 سالف الذكر بأن هذه اللجنة تتكون من أعضاء دائمين وآخرين تتحكم في وجودهم طبيعة المنطقة التي يتم مسحها² كما تقوم بتحديد محيط البلدية المعنية بالمسح العام كما تقوم بأعمال الاستطلاع والمخططات المرئية والصور الجوية المعالجة فيها المنطقتين "الريفية والحضرية".

بعد انقضاء مدة الشهر المذكورة أعلاه تجتمع لجنة مسح الأراضي بناء على طلب من مدير مسح الأراضي، وبناء على دعوة من رئيسها وهو قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها، يوجهها إلى جميع أعضاء اللجنة وبيبين لهم فيها تاريخ الاجتماع، مكانه وموضوعه، وأثناء اجتماع اللجنة يتولى ممثل إدارة المسح الشرح المفصل حول الأقسام التي تم مسحها والمشاكل التي أعاققت عملية المسح، وتتولى اللجنة دراسة وفحص الشكاوى والاحتجاجات المقدمة وتدرس أيضا طلبات تسجيل العقارات إن وجدت.

¹ لتفصيل أكثر راجع: لمزري مفيدة، مسح الأراضي كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، مجلة صوت القانون، جامعة خميس مليانة، العدد 02، أكتوبر 2018، ص 34 وما يليها.
² أنظر: نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 54.

وإذا كان هناك متنازعين، تحاول اللجنة أن تشرح لهم الوضع وتعمل على التوفيق بينهم، فإذا نجحت في ذلك فإن هذا النزاع يعتبر منتهياً، أما إذا لم يتم التوصل إلى حل النزاع المطروح، فهنا يتم تحديد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في مخطط المسح مع الأخذ بعين الاعتبار الحيازة، وعلى إثر ذلك تقوم اللجنة بإعلام أطراف النزاع بأن لديهم اجل مدته ثلاثة 03 أشهر، لاتخاذ أحد الإجراءات بخصوص الأجزاء المتنازع عليها:

◀ الاتفاق على الحدود المتنازع فيها خلال المهلة المحددة أعلاه، وعند حصول ذلك يتم إعلام ممثل إدارة المسح الذي بدوره يعلم اللجنة من خلال المحضر الذي يحرره بمناسبة اجتماع اللجنة.

◀ رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة إقليمياً خلال نفس المهلة المذكورة 03 أشهر.

ولكن إذا انقضت مهلة الثلاثة أشهر 03 ولم يتخذ الأطراف أيًا من الإجراءات السابقين فإن الحدود المؤقتة تصبح نهائية.

ونشير إلى أنه إذا ما قررت اللجنة أي تعديل في حدود العقارات أو قبلت طلبات تسجيل أي عقارات، فيجب على رئيس فرقة المسح القيام بذلك، وبهذا تعتبر الوثائق المساحية مطابقة للوضع الحالية للملكيات العقارية ويعمل بها باستثناء الأجزاء المتنازع فيها، بعد ذلك يتم وضع وثائق المسح حيز الاستعمال¹.

ثالثاً: وضع وثائق مسح الأراضي حيز الاستعمال:

بانتهاؤ إعداد وثائق المسح كلية تعتبر هذه الوثائق مطابقة للوضع الحالية للملكيات العقارية، أي أنها وثائق كاملة وآنية، فهي تعبر عن الوضع الحالي والحقيقي للعقارات المسوحة، لذا يتم إعداد ثلاث 03 نسخ من هذه الوثائق وترسل إلى:

◀ النسخة الأولى ترسل إلى مقر البلدية المعنية لكي تكون في متناول الجمهور للاطلاع عليها تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي.

◀ النسخة الثانية تودع لدى المحافظة العقارية لغرا تأسيس السجل العقاري.

¹ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، مرجع سابق.

◀ النسخة الثالثة تحفظ بإدارة مسح الأراضي لكي تكون في متناول تقنيي المسح والهيئات العمومية وكذا الجمهور¹.

الفرع الثاني: الأعمال الميدانية:

تتمثل في اتباع العديد من الاجراءات التي تساهم في تنظيم عمل الجهات المكلفة بتنفيذ المسح غاية للوصول الى نتائج مرضية على الصعيد الميداني باعتباره المجال الذي يقيم عملية المسح.

أولاً: الفرق المكلفة بعملية التحقيق الميداني:

ان الفرق المكلفة بعملية المسح على مستوى البلدية هي الفرقة الميدانية، وكل فرقة تختص بالتحقيق الميداني في قسم من اقسام البلدية التي افتتحت فيها العملية المسحية بإنجاز التحقيق العقاري الذي يستند اليها القسم الطبوغرافيا²، كما تتشكل الفرقة المكلفة بعملية المسح من محققين واحدمن ادارة املاك الدولة والأخر من المحافظة العقارية بحضور عون البلدية، كما يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس الفرقة كما هم المكلفون بمهام أهمها:

◀ جمع الأقوال والتصريحات للأشخاص المعنيين وفحص السندات والوثائق المقدمة لهم.

◀ الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات التي هي موضوع التحقيق.

◀ إعداد بطاقة التحقيق العقاري³.

◀ كما تلتزم الفرقة بتنفيذ الأعمال المسندة لعناصرها بروح مهنية عالية.

◀ توفير الرعاية والدقة الازمتين اثناء العملية.

◀ عدم اغفال الرقابة المستمرة والتطبيق الصادرة للتعليمية رقم 16 المؤرخة في 24-

05-1998 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي.

◀ المسك النظامي للوثائق.

¹ أنظر: لز هاري القيزي، مرجع سابق، ص 36.

² أنظر: رامول خالد، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، سنة 2000، ص 71.

³ ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق ص 326.

ثانيا: سير التحقيق العقاري:

لقد أشرنا فيما سبق إلى أن هذا التحقيق يقوم به عونين، أحدهما ينتمي إلى المحافظة العقارية والآخر ينتمي إلى إدارة أملاك الدولة، هذا طبعا بحضور ممثل عن البلدية المعنية، يعمل المحققان على جمع كل المعلومات المتعلقة بجميع العقارات المعنية بعملية المسح، ونظرا لأهمية القصى المترتبة عن هذا الإجراء ينبغي على الأعوان القيام بأعمالهم وإثبات كل الحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أم تبعية بمنتهى الدقة والتفاني، كما يقوم المحققان على دراسة الوثائق والسندات المثبتة للحقوق العينية والوثائق المثبتة لهوية أصحاب هذه الحقوق، والسندات الواجب دراستها، كما أشرنا إليها سابقا، قد تكون رسمية وهي التي يثبت بمقتضاها شخص مكلف قانونا ما تم لديه، وقد تكون غير رسمية وهي تلك العقود التي لها تاريخ ثابت قبل 1 جانفي 1971، أما في غياب السند فالتحقيق يسعى إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة والعمل على تلقي الشهادات، التي يمكن أن تؤخذ كأساس قانوني لإثبات الحيازة وهذا لن يتأتى إلا عن طريق التحري.

والحيازة حسب الدكتور عبد المنعم فرج الصدة هي "سلطة فعلية واقعية يباشرها الحائز على شيء بحيث تكون في مظهرها الخارجي وفي قصد الحائز مزاولة للملكية أو لحق عيني آخر"، وعلى هذا الأساس يعمل التحقيق على إبراز إن كانت هذه الحيازة مستمرة، هادئة وعلنية ومن أجل ذلك يستوجب على الحائزين تقديم كل وثيقة من شأنها تنوير المحققين، كالشهادات الجبائية والتوقيع بمعية الشهود الذين يثبتون حيازتهم على وثيقة التحقيق ويتم تسجيلهم مؤقتا، وهذا ما تنص عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 في قولها: " تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحيازة".

ولمعرفة إن كان الملك تابعا للدولة يفحص المحقق التابع لمصلحة أملاك الدولة السجلات على مستوى المحافظة العقارية لأن أي ملك لم يعرف صاحبه أو لم يطالب به أثناء التحقيق يعتبر تابعا للدولة حتى يثبت عكس ذلك، لذا من واجب المحققين تعيين ذوي الحقوق سواء كانوا ملاكا أصليين أو ملاكا مفترضين أو ظاهرين وسواء كانوا شخصا واحدا أو مجموعة أشخاص طبيعية إذا كان العقار في حالة الشيوخ أو ملكية مشتركة أو كان شخصا معنويا.

هذا ويكون الاثبات بواسطة سند، ويمكن تعريف السند بانه وثيقة او محرر يبين الوضعية القانونية للعقار في وقت معين ويدل على ملكية هذا العقار أو على حق عيني عقاري، ويحرر وفق اجراءات شكلية حددتها النصوص السارية المفعول عند تاريخ تحرير السند، ويتم اثبات حق الملكية بواسطة سند وأما في غياب ذلك فعن طريق التحري في الوثائق بواسطة السند يركز على فحص الوثيقة المقدمة، و يتعلق الامر بالنسبة للمحقق بالتحقيق من قانونية هذه الوثيقة التي ينبغي ان تتوفر فيها كل مميزات السند المقبول والتأكد من حداثة المعلومات التي تحتويها هذه الوثيقة، وأحيانا تكون هذه السندات غير دقيقة أو نظرا لقدمها فإنها لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات وهنا لا تتطلب في هذه الحالة تحريات إضافية¹.

السندات الرسمية المعترف بها: وهي تلك السندات التي تحمل طابع الرسمية والتي يعترف بها، يستند اليها في اثبات للملكية العقارية عندما يقدمها مالك الفرقة التقنية اثناء عملية التحقيق الميداني المتعلقة بالمسح العقاري، لكن هذا الطابع الرسمي لا يمنع في بعض الحالات من البحث والتحري للتأكد من صلاحيتها خاصة لإثبات إذا كان هذا الطابع يتميز بالقدم، ويمكن حصر اهم هذه السندات من خلال الاصناف الآتية:

◀ سندات الملكية المعدة من طرف ادارة املاك الدولة في ظل التشريعات العقارية السابقة، هذا نوع من السندات يعطي تدقيقات كافية للتعريف عن المالك او الاملاك والاعباء العقارية التي تنقل العقار محل التحقيق، لكن في الكثير من الاحيان لا تعكس الوضع الحقيقي للملكيات والملاك لا بد من الاستقصاء والبحث التكميلي.

◀ العقود المنشئة او الناقلة او المقترحة او المتعلقة بالملكية العقارية او الحقوق العينية العقارية الاخرى المعدة من طرف الموثقين القدامى والكتاب الموثقين، والتي يتم اشهارها قبل صدور الامر رقم 91/70 المؤرخ في 15-12-1970 المتضمن قانون التوثيق، إذا تعلق الامر بتعين الاطراف العقار.

◀ العقود الادارية المنشئة او الناقلة او المصرحة او المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية او بالحقوق العينية المعدة من طرف الولاية ورؤساء البلديات.

¹ليلي و حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ص ص، 326-328.

◀ العقود المنشئة أو الناقله أو المقترحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية أو بالحقوق العينية العقارية الاخرى المعدة من طرف القدامى الموثقين طبقا لقواعد الشريعة الاسلامية التي تستعمل في المناطق الريفية.

◀ القرارات القضائية النهائية المنشئة أو الناقله أو المقترحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية الاخرى الصادرة من القضاء وهي سندات كاملة الاثبات لأنها تتمتع بقوة الشيء المقضي فيه¹.

السندات غير الرسمية: يتعلق الامر بكل العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 01 جانفي 1971، للتوضيح فانه طبقا لأحكام المادة 328 من القانون المدني الجزائري يكتسب العقد تاريخا ابتداء من يوم تسجيله، من يوم ثبوت مضمونه في عقد اخر حرره موظف عام، من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص، من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو امضاء.

المعاينة في حالة غياب السند:

كما تقوم بجمع المعلومات المهمة للإثبات والامر يتعلق هنا بالحيازة، فالقانون يحميها كما يحمي الملكية بواسطة احكام خاصة، كما ان القانون افترض مبدئيا ان الحائز هو المالك اي ان الحيازة قرينة على الملكية الى غاية اثبات العكس²، كما تعتبر الحيازة على أنها سلطة فعلية يمارسها شخص على شيء، كما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 62/76 في حالة غياب سندات الملكية يتم تسجيل العقارات عن طريق جمع المعلومات المهمة للإثبات، كما يتعلق الأمر هنا بالحيازة من خلال هذه العملية لا بد لأعوان فرقة المسح مراعاة بعض الجوانب اثناء التحقيق في الحيازة لممارسة على العقار المراد مسحه كما تتمثل فيما يلي:

◀ ضرورة البحث في أرشيف المحافظة العقارية.

◀ مطابقة للشروط المنصوص عليها في القانون المدني على أن تكون الحيازة مستمرة، منتظمة، غير منقطعة وعلانية.

◀ وجوب بلوغ 16 سنة للشهود على الأقل.

¹أنظر: رامول خالد، مرجع سابق، ص77.
²محمدي فريدة، الحيازة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص07.

◀ يجب ان يضمن التحقيق بالتأكد من عدم وجود لحق يعود للدولة.

ثالثاً: نتائج الاعمال الميدانية:

ان عملية المسح العقاري عملية عميقة وتتطلب الدقة في العمل وجهود مادية، وهناك عدة مراحل واجراءات لا بد من اتخاذها بغية الوصول الى نتيجة والتي تتمثل في جمع الوثائق المسحية كاملة وسليمة، والتي تعتبر الطريقة الصحيحة للوضع الحالي للعقارات التي يتم مسحها وترقيمها، وهذا الى غاية ايداع نتائج التحقيق الميداني على مستوى مقر البلدية المعنية بالمسح والتي تكمن في تأسيس السجل العقاري بعد الفصل في النزاعات المتعلقة بالتسجيلات ان وجدت والوثائق التي يتم تحريرها من خلال العملية المسحية.

وينبغي أن تكون وثيقة مسح الأراضي المقدمة للمصلحة من أجل تدقيق وترقيم وحدات المساحة الجديدة، مرقمة وموقعة من طرف الأطراف أو وكلائهم، ومن طرف الخبير الذي قام بإعدادها، وفي حالة نزاع الملكية يجب أن توقع من الممثل المختص للسلطات نازعة الملكية، أما إن تعلق الأمر بحكم قضائي فاصل في النزاعات المتعلقة بحق الملكية، فيجب أن توقع من قبل كاتب الضبط المكلف بالعمل على نشر الحكم بقطع النظر عن إرادة الأطراف، كما يجب وضع الوثائق المسحية من قبل موظفي مصلحة مسح الأراضي المرخصين والمدرجة أسماؤهم في القائمة الصادرة بمقتضى قرار من وزير المالية، بناء على اقتراح من مدير شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وهذه الرخصة لا تمنح إلا بصفة مؤقتة ويمكن أن تحول إلى رخصة نهائية بناء على رأي هذا الأخير، وذلك على أساس الأجرة المعدة طبقاً للتعريفات المحددة.

إن إتمام إعداد الوثائق السابقة يتطلب إيداعها لدى مقر البلدية المعنية، قصد تمكين المعنيين من الاطلاع عليها، ويتم الإيداع هذا سواء في المناطق التي تمت فيها عمليات المسح بصفة كلية، أو تلك المناطق التي مسح فيها جزء أو مجموعة أقسام، ويستوجب الإيداع حسب الحالة الأخيرة لما يتطلب إجراء مسح كافة البلدية مدة تفوق السنة، هذا ما أشارت إليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92 حيث أقرت أنه يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية، بحيث يحق للمعنيين الاطلاع عليها، ويمكن أن يتم الإيداع

المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة.

ما يلاحظ على هذه المادة هو عدم دقتها في تحديد الميعاد وعدم ضبطه من حيث البداية والنهاية، فالنص على " شهر على الأقل "يفتح باب التماطل والتراخي أمام الجهات القائمة على ذلك، لذا كان من الأولى على المشرع أن يحدد الميعاد لغلق باب التأويلات، هذا وتسلم وثائق المسح من قبل رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الذي يسلمه بدوره وصل إيداع ثم يعمل على إعلان ذلك عن طريق إشعار مضمي من طرفه ومعلق في الأماكن المعتادة للصق مناشير البلدية، للبلدية المعنية والبلديات المجاورة، كما قد يعلن ذلك بوسائل أخرى كتابية أو شفوية أو استدعاء يأخذ الشكل التالي¹:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الوكالة الوطنية
لمسح الأراضي
الفرع المحلي لمسح الأراضي
ولاية:

ب: في:

إلى السيد (ة)

الساكن (ة)

للموضوع - تأسيس مسح الأراضي العام
ببلدية:

إستدعاء

سيد ...

بشرطني أن أخبركم بأن مخطط مسح الأراضي و الوثائق المتعلقة به الحرة بعد
عمليات مسح الأراضي التي دعوتكم لحضورها قد تم وضعها في مقر المجلس البلدي الشعبي
لإجرائه أجل ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ:

و عليه فالمطلوب منكم أن تطلعوا بانفسكم أو بواسطة موكلكم على هذه الوثائق لكي
تطلعوا نتائج عمليات مسح الأراضي فيما يخص التكتلات التي سجلت في حسابكم.

ولا بد أن تقدم كل شكاية، عند الإقتضاء، في الأجل المشار إليه أعلاه، أما مكتوبة
لرئيس المجلس البلدي الشعبي للبلدية و أما شفاهيا فمثل مصلحة مسح الأراضي الموجود في مقر
المجلس البلدي في أيام إفتتاح للساكنات من الساعة 9 إلى 11 و 30 د و من 14 إلى 16 علما بأن مقر
الشكاية لايعتمد بها بعد إقضاء الأجل المحدد.

و بلغت خصوصاً إنتباهكم على المهمة التي بليق أن تمنحوها لوثائق مسح الأراضي
الحرة التي تستعمل وفقا للأمر رقم 74 . 75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 كطعنة لتأسيس
السجل العقاري و لتسليم الطور التكتلية الجديدة.

رئيس البلدية

وهذا الاجراء من أجل إعلام أكبر عدد ممكن من المعنيين بذلك، لأنه خلال مدة الإيداع هذه، يمكن لأي شخص تغيب عن العملية، أو لم يستطع تقديم دلائل وقتها من تقديم شكواه إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور، وقد أرشدت التعليمات

¹ للتفصيل أكثر في الموضوع راجع: بوزيتون عبد الغاني، مرجع سابق، ص 107 وما يليها.

رقم 16 السالفة الذكر المعني على أن يقدم هذا الاعتراض الشفوي إلى رئيس الفرقة الذي يداوم بمقر البلدية كل يوم شغل من الساعة الثامنة صباحا إلى الثانية عشر ظهرا، والذي يسجل الأقوال والتدخلات على سجل معدّ لذلك، هذا السجل الذي يقفل ويمضى من طرف رئيس الفرقة في آخر الإيداع، ليبلغ بمعية رسائل الاحتجاجات إلى لجنة المسح، التي تنتظر في النتائج المدونة في وثائق المسح وتدرس الاحتجاجات إن وجدت بناء على الطلبات المقدمة، على أن تعطي رأيها مستندة في ذلك على سندات وشهادات الملكية الموجودة، وحتى على شهادة الشهود فيما يخص العقارات التي يحوزها أصحابها حيازة قانونية مكتملة الشروط لتحاول في الأخير التوفيق بين المعنيين، وعند الاقتضاء يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستندا في ذلك على قرارات لجنة المسح المصادق عليها من طرف الوالي.

الفرع الثالث: تحديات تحقيق مهام مسح الأراضي العام:

لقد اهتم المشرع الجزائري بإعداد مسح الأراضي العام منذ سنة 1975 بإصداره للأوامر والمراسيم المنظمة لعمليات المسح، وقد أنشأ لهذه العمليات هياكل عديدة، وخصها بإجراءات قانونية خاصة، إلا أنها عرفت تأخرا كبيرا، الأمر الذي انعكس بالسلب على استقرار الملكية العقارية ومعاملاتها، وهذا ما أدى بنا إلى البحث في العوائق التي تمنع المسح من تحقيق مهامه، ومنه سنتناول العوائق التاريخية -أولا-، العوائق الإدارية-ثانيا-، وأخيرا العوائق المادية والبشرية-ثالثا-.

أولا: العوائق التاريخية:

هناك عوائق تاريخية أخرت إعداد عمليات المسح، وهي عدم ملائمة القوانين العقارية الفرنسية مع واقع العقار بالجزائر وقيام مصالح المسح بمهام أخرى على حساب مهمتها الأصلية، وكذا التأخر في معالجة إشكالية البناءات المشيدة من قبل الخواص على أراضي الدولة والبلدية وتأثير الوضع الأمني السيئ الذي ساد الجزائر منذ أوائل التسعينات.

أ/ عدم ملائمة القوانين والوثائق العقارية المعدة إبان الاحتلال الفرنسي مع واقع العقار في الجزائر:

إن القوانين والوثائق التي أعدها الاحتلال الفرنسي أثناء تواجده بالجزائر أثرت بالسلب على واقع العقار في الجزائر، لأنها بنيت على قاعدة غير سليمة لكون المستعمر كان يهدف إلى تقسيم الأراضي بغرض الاستيلاء على أكبر مساحات ممكنة منها ومنحها للمعمرين، فالكثير من الوثائق والمخططات التي خلفها المستعمر يتم العمل بها إلى غاية يومنا هذا، لأنها تمثل أرشيف العقار في الجزائر ويستعان بها في عمليات المسح.

ب/ تعبئة مصالح المسح للقيام بعمليات ظرفية على حساب مهمتها الأصلية:

لقد تم تعبئة مصالح المسح وباستمرار للقيام بعمليات ظرفية منذ الاستقلال، الشيء الذي أثر على المهمة الرئيسية لهذه المصالح ومن بين هذه العمليات:

◀ عمليات الثورة الزراعية (الأمر رقم 73/71، المتضمن الثورة الزراعية)، وتم على إثرها تم إنشاء التعاونيات الفلاحية (أي وضع حدود هذه التعاونيات الفلاحية وتقسيمها على المستفيدين).

◀ تحديد الأراضي المقرر إدماجها في الاحتياطات العقارية (الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات).

◀ وضع حدود الأراضي المقرر التنازل عنها في إطار الاستفادة من الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح (القانون رقم 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية باستصلاح الأراضي).

◀ وضع حدود البلديات (القانون رقم 09/84، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد).

◀ تحديد المستثمرات الفلاحية (القانون رقم 19/87، الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأملك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم).

ففي خلال كل هذه المراحل تمت عمليات التحديد وإعداد المخططات، الشيء الذي أثر على سير وتيرة المسح، إلى جانب كل هذا هناك أعمال أخرى تقوم بها مصالح المسح وبشكل يكاد يكون يومي وهو إنجاز المخططات الطبوغرافية لفائدة مختلف الإدارات والهيئات العمومية، فإذا كانت الأعمال المذكورة أعلاه تم القيام بها في فترات سابقة وفي أوقات ظرفية، لكن مهمة إنجاز المخططات الطبوغرافية هي قائمة إلى الآن وإدارة المسح تخصص لها مكتب خاص

وعدد من الموظفين والمساحين، فمن دون شك هذا الأمر له أثر سيء جدا على أعمال مسح الأراضي العام¹.

ج/ التأخر في معالجة إشكالية البناءات المشيدة من قبل الخواص على أراضي الدولة والبلدية:

إن مشكل البناءات المشيدة على أراضي الدولة والبلدية تعاني منه العديد من الولايات، فما يلاحظ هو أن هذه البناءات تم تشييدها من طرف الخواص على أراضي ملك للدولة وللبلدية، وقد روعيت في بنائها مقاييس البناء المتعارف عليها، أي لا تعتبر بنايات فوضوية، فأعوان المسح في تحقيقاتهم الميدانية يجدون أن شاغلي هذه البناءات هم الخواص، لكن الأرضية ملك للدولة أو للبلدية، فعند القيام بعمليات المسح بتسجيل الشاغلين لهذه البناءات تعترض كل من الدولة والبلدية وتطالب بإلغاء هذا التسجيل وتحويلها باسم الدولة أو البلدية، لكن من المفروض أن تقوم الدولة والبلدية بتسوية وضعية الشاغلين لهذه العقارات.

لكن ولوقت طويل ظلت كل من البلدية وإدارة أملاك الدولة تحتجان بعدم وجود قانون صريح يسمح بتسوية وضعية هؤلاء الشاغلين، لكن المشرع قدم الحل بإصداره للقانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، وأتبعه بمراسيم وتعليمات تبين كيفية تطبيقه، ورغم أن هذا القانون جاء متأخرا نوعا ما، فالتعليمات التي تبين كيفية تطبيقه مازالت تصدر لغاية اليوم آخرها التعليمية رقم 3476 بتاريخ 08 أفريل 2013 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي موضوعها مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ورغم ذلك فإن هذا القانون قد وضع حدا لهذا المشكل، ففي كل مرة تتم عملية المسح للآلاف من هذه البناءات، ويسجل الشاغلين لها تعترض كل من البلدية والدولة على هذا التسجيل وبالتالي يتم إفراغ عمليات المسح من محتواها.

د/ تأثير الوضع الأمني:

إن القرض المالي الذي استفادت منه الجزائر من البنك العالمي سنة 1992 والذي كان موجها للإسراع في عمليات المسح، جاء في مرحلة صعبة ويستحيل معها العمل في الميدان،

¹ أنظر: لزهارى القيزي، مرجع سابق، ص 41.

فنظرا للوضع الأمني الصعب وأعمال العنف التي سادت منذ سنة 1993، توقفت أعمال المسح نهائيا في معظم الولايات الشمالية وخاصة في المناطق الريفية لسنوات طوال.

ثانيا: العوائق الإدارية: وتتمثل في:

◀ وجود مديرية ولائية وحيدة على مستوى كل ولاية تشرف على عملية المسح، لكن ما يلاحظ هنا عدم وجود فروع في مختلف الدوائر للقيام بعمليات المسح، لكن هذا التنظيم الهيكلي لا يمكن معه القيام بهذه العمليات بشكل عادي، وما بالننا إذا كنا نريد الإسراع في هذه العمليات، فأغلب الولايات في الجزائر تضم من 30 إلى 40 بلدية، فكيف لمديرية وحيدة أن تتكفل بكل هذه العمليات، فما لاحظناه واقعا هو وجود فرق مسح تنتقل من المديرية الولائية إلى غاية المناطق التي يراد مسحها، فمن المفروض أن يكون هناك على الأقل فرع للمسح على مستوى كل دائرة.

◀ عدم قيام البلديات بدورها في مجال المسح، فالطرف الفاعل في عملية المسح هو البلدية ورغم ذلك فما يلاحظ ميدانيا هو عدم قيام هذه الأخيرة بالدور المنوط بها، فمن المفروض أن تقوم بالتعريف بعملية المسح لدى المواطنين وذلك بالقيام بحملات التوعية والإشهار الخاصة بالمسح وهذا من شأنه أن يسهل على أعوان المسح القيام بمهامهم بدون عوائق.

◀ عدم نجاح فرقة التحقيق العقاري المختلطة في مهامها نظرا لصعوبات عملية، وهذا من شأنه عرقلة عملية المسح لأن هذه الفرق كان ينتظر منها الكثير بحكم تنوع تشكيلتها وتخصص أعضائها، لكون أعوان المسح هم تقنيون فقط وليس لديهم التكوين الكافي في تفحص ودراسة العقود وسندات الملكية منذ العهد الاستعماري، وبالتالي أصبح أعوان المسح هم وحدهم من يقومون بعمليات التحقيق العقاري أي عمليات التحديد والتحقق وجمع المعلومات، وهذا من شأنه التأثير سلبا على وتيرة عمليات المسح.

◀ الفصل بين المحافظة العقارية ومديرية المسح، فلقد أوكل المشرع الجزائري للمحافظة العقارية مهام جادة في مجال المسح أهمها استلام وثائق المسح، ترقيم العقارات

الممسوحة، تبليغ مصلحة المسح بالتحويلات العقارية المشهورة، وبالتالي فهناك ارتباط وثيق بين عمل المحافظة العقارية ومديرية المسح خلال عمليات مسح الأراضي، لذا فإن الفصل بين المصلحتين له أثر سيء على سير عمليات المسح والإسراع في إعداد الدفاتر العقارية.

ثالثاً: العوائق البشرية والمالية: وتتمثل في:

◀ قلة الموارد المالية والبشرية، فعملية المسح باعتبارها اجراء يجمع بين العمل الإداري والتقني(الفني) فهو يتطلب مصاريف مالية، فكل أعمال المسح تقوم على المهمات الميدانية اليومية وهي تتطلب تجهيزات ضخمة طبوغرافية ومعدات إلكترونية متطورة، لكن هذا غير متوفر ضف إلى ذلك قلة عدد تقنيي المسح وعدم تلقبهم للتكوين الكافي والذي يمكنهم من القيام بعملهم بشكل يتلاءم والمسؤولية الملقاة على عاتقهم والمتمثلة في تحديد الأملاك العقارية، ومهام التحقيق والتحري وفحص المحررات والوثائق والشهادات التي يحوزها مالكو العقارات أو حائزوها، خاصة وأن هذه الوثائق ناتجة عن الفترة الاستعمارية والتي تتطلب في المساح أن يكون مؤهلاً، لذا فإنه ونظراً لشاسعة مساحة الجزائر فإن عمليات المسح تتطلب مصاريف مالية أكبر.

◀ غياب الملاك، فغياب الملاك وأصحاب الحقوق العينية هي من اهم المشاكل التي تواجه عملية المسح، فكثيراً ما يصطدم المحققون أثناء قيامهم بأعمال التحقيق العقاري بعدم استجابة الملاك، وهناك مشكل آخر وهو عدم معرفة ملاك الأراضي غير المبنية لأن هؤلاء ونظراً لاستحالة توجيه استدعاءات لهم فيفترض علمهم بعملية المسح من خلال الإعلانات التي توضح ذلك، وهذا ما يؤدي إلى تسجيل هذه العقارات في حساب المجهول، وما يلاحظ في الكثير من المناطق هو ارتفاع نسبة العقارات المجهولة، وبالتالي عدم تحقيق عملية المسح لهدفها، وربما السبب في ذلك يرجع لعدم توعية الملاك وأصحاب الحقوق بالهدف من عملية المسح، فليست هناك حملات توعية سواء

كانت في وسائل الإعلام المرئية أو المكتوبة أو المسموعة، فالواقع أثبت بأن الكثير من الملاك يمتنعون عن الإدلاء بأي معلومات تخص عقاراتهم وعدم السماح لأعوان المسح بتحديداتها ضمن العقارية بغرض فرض الضريبة فقط.

المبحث الثاني: النتائج القانونية المترتبة على عملية المسح العقاري

إن قيام مسح الأراضي العام وتأسيس مجموعة البطاقات العقارية يسمح بإنشاء السجل العقاري الذي يمكن المالك من الحصول على وثيقة في غاية الأهمية كونها تعتبر بطاقة هوية للعقار الذي يمتلكه، هذه الوثيقة هي ما عبر عنه المشرع الجزائري بالدفتر العقاري، الذي يشكل أهم شيء نتج عن عملية المسح بالنسبة له ويعتبر ذو حجية قانونية، كما نشير إلى أنه قد تثار بعض النزاعات الناتجة عن أعمال المسح العقاري، وهو الأمر الذي سوف نتناوله بشيء من التفصيل في المطالبين الموالين.

المطلب الأول: تسليم الدفتر العقاري وحجيته القانونية

ترجع جذور الدفتر العقاري إلى القانون الألماني المؤرخ في 1891 وارتبط هذا المفهوم بنظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على عملية مسح الأراضي العام، ومع اكتساح هذا النظام معظم دول العالم وأخذت به تباعا واقتناعا، فقد تبنى المشرع الجزائري هذا النظام بمقتضى الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المنفذ بالمرسومين التنفيذي رقم 62/76 و 63/76 المتعلقين تباعا بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

فالدفتر العقاري يمثل وبحق تجسيدا فعليا لنظام الشهر العيني، وهو سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وهو محدد بنموذج خاص وفق القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27-05-

1977، ويعبر بصدق عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات، وقد استعمل المشرع الجزائري لأول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة المنفذ لأحكام الأمر رقم 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية حيث نصت على أنه: "يسلم للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية".

الفرع الأول: مدلول الدفتر العقاري وأهميته:

يعد الدفتر العقاري المعد على أساس الترقيم النهائي للحقوق العقارية السند الوحيد والقاطع وذو الحجية في إثبات الملكية العقارية بعد عملية مسح الأراضي العام ، توحيدا لسند الملكية في نظام الملكية العقارية واعتباره من ثم السند المعتمد به في المعاملات العقارية والمعول عليه في تحقيق استقرارها ، وهو أهم ركيزة في تطبيق نظام السجل العيني، والمفروض أن المراحل التقنية والقانونية الطويلة والشاقة والمكلفة التي يمر بها إعداد هذا السند، تجعله سندا صلبا غير قابل للمساس بحجية الحقوق التي يكرسها والمعاملات التي تتم بناءا عليه لا حقا.

ومن أجل تحديد تعريف الدفتر العقاري وجب التطرق إلى النقاط التالية:

أولا: إن الدفتر العقاري صادر عن جهة إدارية: الدفتر العقاري صادر عن المحافظة العقارية والتي تعتبر مؤسسة عمومية إدارية تقدم خدمة عامة وذلك حسب ما حددته المادة الثانية من الأمر 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 والمتضمن للقانون الأساسي للوظيفة العامة.

ثانيا: الدفتر العقاري يصدر بالشكل الذي حدده القانون: لقد ألزم المشرع جهة الإدارة بالإفصاح عن إرادتها بإعداد وتسليم الدفتر العقاري للمعني أو وكيله حيث تنص الفقرة الأولى من المادة 18 من الأمر 74/75 على أنه: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"، والدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة

ويحمل توقيع المحافظ العقاري لوحده، حيث سبقت عملية تحرير الدفتر العقاري مراحل سابقة تولتها كل من الولاية وإدارة المسح والبلدية.

فالمادة 2 من المرسوم رقم 62/76 سابقا نصت على أن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر من تاريخ نشره في جريدة القرارات الولائية والجرائد الوطنية، ويبلغ لرؤساء المجالس الشعبية البلدية ويعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق الإعلانات المنشورة في الدائرة والبلديات 15 يوم على الأقل من افتتاح العملية، وإذا كانت عملية إعداد الدفتر العقاري تتطلب تحضيراً كبيراً وإجراءات طويلة وهيئات كثيرة بلدية، دائرة، ولاية، إدارة المسح، المحافظة العقارية، إلا أنها تظل تتصف بالطابع الانفرادي وما مرحلة ما قبل صدور الدفتر العقاري وتوقيعه سوى مرحلة تمهيدية وتحضيرية استوجبها طبيعة الدفتر العقاري كونه يعلن حقا عينيا وارد على عقار.

ثالثا: الدفتر العقاري يحدث أثرا قانونيا: عندما كلف المشرع المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري بعد إعداده للمالكين أو وكلائهم كان يهدف وبلا شك أن تثبت حقوقا عينية واردة على عقار موضوع الدفتر العقاري وبالتالي فإنه في هذه الحالة قد أنشأ أو عدل أو ألغى مراكز قانونية معينة.

ولقد كرس هذه الخاصية كل من المادة 33 من المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة بقولها: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية"، وتعزز ذلك أيضا المادة 19 من الأمر 74/75 بقولها: "تسجل جميع الحقوق الموجودة مع عقار ما وفق الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته." وبناء على سبق نستنتج أن ميزة إحداث أثر قانوني متوفرة حيث أن حجية الدفتر العقاري جلية ومطلقة في مجال إثبات الملكية العقارية".

وعليه فالدفتر العقاري عبارة عن سند إداري يثبت حقوق عينية واردة على عقار ما تصدره المحافظة العقارية، بحيث يسلم للمالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية

مطابقة¹، وهو يحتوي على المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية ولا يسلم للمالك إلا في حالة التقييم النهائي للعقارات الممسوحة، فهو يشكل حالة مدنية فعلية للملكية العقارية إذ أنه يرسم حياتها القانونية، فالدفتر العقاري يعبر عن الوضعية الحالية (الآنية) للعقارات، بمعنى أن ما يتضمنه من تعيين للعقارات وملاكها (موقع العقار، حدوده، مساحته، المالك الحالي ...)، وينطبق مع الواقع، وهذا التطابق ناتج عن التحقيقات العقارية الميدانية الدقيقة التي تقوم بها فرق مسح الأراضي والتي تترجم بوثائق مساحية ذات صبغة شرعية والتي تمثل القاعدة لتأسيس السجل العقاري العيني وبالتالي إعداد البطاقات العقارية وتحرير الدفاتر العقارية الموافقة لها.

وبالنسبة لأهمية الدفتر العقاري فإنه يعد السند القانوني الوحيد والقاطع في إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، إذ يكتسب هذه الحجية والقوة في الإثبات نظرا لارتكازه على إجراءات المسح التقنية والقانونية، فهو سند مقرر لتطهير الملكية العقارية بتقييمها نهائيا لصالح المالك بعد تمام إجراءات القيد الأول، ففي ظل الأمر رقم 71/73 المتعلق بالثورة الزراعية والمرسوم التنفيذي رقم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الصادر تنفيذا لقانون الثورة الزراعية، كانت إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري تسلم للمالك شهادة ملكية بموجب المادة 25 من المرسوم التنفيذي 32/73، غير أن المادة 32 من قانون الثورة الزراعية أشارت إلى أن هذه الشهادات تستبدل بدفاتر عقارية بعد إحداث عملية المسح.

وبعد تسليم الدفتر العقاري للمالك فإن أي إجراء أو تصرف أو حكم قضائي وعموما أي معاملة أو سند، لا يمكن شهره إلا إذا كانت الوثائق المودعة من أجل الشهر 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 وفق التصرف أو الحكم المطلوب شهره من جهة ثانية.

هذا وقد تشدد المشرع كثيرا بشأن طريقة التأشير على الدفتر العقاري غير أنه يجوز للمحافظ العقاري التدخل لتصحيح بيانات الدفتر، بعد أن يقوم بهذا التصحيح على البطاقات العقارية مستعملا حقه في التصحيح التلقائي للأخطاء والسهو الصادر من موظفي المحافظة

¹ أنظر المادة 01/46 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، مرجع سابق.

ومساعدية، المنصوص عليه في المادة 33 من المرسوم رقم 63/76 وفي هذه الحالة يوجه إنذار لحائز الدفتر من أجل إيداعه للتصحيح (المادة 51 من المرسوم التنفيذي 62/76).

وعليه فإن الدفتر العقاري يرتبط ارتباطا وثيقا بعملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، فهو يعد الأثر والنتائج المباشرة لهذه العملية وهذا وصولا لتوحيد سند الملكية في نظام السجل العيني، تحقيقا لثبات واستقرار الملكية العقارية والمعاملات المنصبة عليها.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم الدفتر العقاري وحجيته

لقد نصت المادة 18 من الأمر 74/75 في فقرتها الأولى على أن الدفتر العقاري يقدم إلى مالك العقار، الذي حقه قائم بمناسبة الإجراء الأول، وتنسخ فيه البيانات الموجودة في البطاقات العقارية، وكون عملية الشهر تتطلب مراعاة الأشكال، والأوضاع القانونية التي يتطلبها هذا الإجراء، ومن أهم هذه القواعد والشروط قاعدة الرسمية والعقد الرسمي حسب المادة 324 من القانون المدني، وهو عقد يثبت فيه ضابط عمومي أو كاتب عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه، وقد نصت على هذه القاعدة نصوص كثيرة من ذلك المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، وقاعدة الأثر النسبي، ومعنى ذلك أنه لا يمكن إشهار أي سند يتضمن تصرف وارد على عقار، ما لم يكن هناك إشهار مسبق أو مقارن ومتزامن للسند الذي كان سببا في اكتساب العقار المتصرف فيه¹.

والدفتر العقاري يسلم للمالك الذي ثبت حقه بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة في منطقة ممسوحة، ففي حالة حصول عملية نقل لحق ملكية عقار (بيع، هبة،...) وانتقل حق الملكية بكامله إلى المالك الجديد، ولم يكن هناك قسمة أو تجزئة لهذا الحق، فإن المحافظ لا ينشئ بطاقة عقارية جديدة، وبالتالي لا ينشئ دفتر عقاري جديد بل إن الدفتر الذي كان يحوزه البائع والذي يودع مع عقد البيع المحرر من قبل الموثق لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ

¹ أنظر المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، مرجع سابق.

العقاري بضبطه وذلك بالتأشير عليه بانتقال الملكية، ويسلم نفس الدفتر العقاري للمالك الجديد، لكن إذا كنا أمام قسمة لمجموعة ملكية إلى جزئين أو أكثر (قسمة العقار أو تجزئته)، فالمحافظ هنا يكون بصدد إنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل جزء ملكية جديد، ويخصص دفتر عقاري لكل جزء ملكية (مجموعة ملكية)، وهنا يجب على المحافظ أن يتلف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة¹، لكن عمليا لا يتلف هذا الدفتر بل يحفظ جانبا في أرشيف المحافظة العقارية، ويؤشر على صفحاته بأنه قد ألغي².

وعندما يكون العقار مملوكا على الشيوخ، فيتم إعداد دفتر عقاري واحد ويودع لدى المحافظة العقارية، إلا في حالة اتفاق الشركاء على الشيوخ على تعيين واحد منهم لحيازة هذا الدفتر، وفي هذه الحالة يشار على البطاقة العقارية المطابقة إلى الشخص الذي آل إليه الدفتر العقاري، وفي حالة ضياع أو إتلاف الدفتر العقاري يمكن للمالك أن يقدم طلب كتابي مسبب، ويثبت هويته بأنه يريد الحصول على دفتر آخر، ويجب التأشير في البطاقة الموافقة بحصول المالك على هذا الدفتر³.

ومن الحالات الكثيرة المتعلقة بالدفتر العقاري المعد بمناسبة الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، حالة الملكية العقارية المشاعة والمسلم على سبيل الحيازة لأحد المالكين بناء على وكالة خاصة، و الذي يرفض لسبب أو لآخر تسليمه للمالكين معه على الشيوخ أو لورثتهم عندما يرغب أحدهم التصرف في حصته، ولمعالجة ذلك صدرت المذكرة رقم 4144 عن المديرية العامة لأملاك الدولة والحفظ العقاري، بتاريخ 3 جوان 2007 تمنع المحافظين العقاريين من رفض تنفيذ إجراء الإشهار، لعقد يتضمن التصرف في عقار مشاع غير مصحوب بالدفتر العقاري، بسبب امتناع حائزه عن تقديمه لأحد المالكين معه في الشيوخ أو لخلفه العام، ويتعين على المحافظ العقاري في هذه الحالة، أن يتأكد فقط من وجود فقرة واضحة تفيد بأن المتصرف صرح أمام الموثق، أنه حاول الحصول على الدفتر العقاري من حائزه لكنه لم يتمكن من ذلك بسبب تعسف هذا الأخير.

¹ أنظر المواد: 46 فقرة 01 و 02، 49 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، مرجع سابق.

² محمودي رشيد، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية، السنة الجامعية، 2001/2000، ص 9.

³ أنظر المواد: 47، 52 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، مرجع سابق.

من النصوص السابقة يظهر أن الدفتر العقاري يبين تأشيرات البطاقة العينية ويظهر بالنسبة للأشخاص الحقوق العينية الموجودة على عقار معين أو في فائده، كما يبرز الأعباء التي يتحملها العقار المعني بالأمر، فهو بذلك يمثل عنوان الحقيقة بالنسبة للملكية، لذا نص المشرع على كيفية خاصة للتأشير عليه، ومن ذلك المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 التي أشارت إلى الطريقة المتبعة في ذلك، فقد استلزمت أن يكون التأشير بطريقة واضحة ومقروءة، بالحبر الأسود الذي لا يمحي، أما البياض فيشطب عليه بخط، والجداول مرقمة وموقعة، ولأجل وضوح عملية التأشير استوجب المشرع أن تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة في الخانة المخصصة لها، وتكون الجداول مرقمة وموقعة بعد أن تملأ بالبيانات الخاصة بتعيين الأطراف أو العقار، ووضع خط بالحبر بعد كل إجراء تقاديا لإضافات غير مبررة والتزوير، كما يتعين على المحافظ العقاري أن يضع تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم، وفي حالة وجود خطأ مادي يتعين على الأعوان اجتناب الكشط والتشطيب كما يمكن القيام بعملية التصحيح، عن طريق الإحالات التي تستوجب على المحافظ العقاري، أن يعاينها ويشهد بصحتها¹.

هذا ولو نظرنا إلى حقيقة المسح العقاري لوجدناه أكثر ما يهدف إليه هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق، من أجل ضبط الملكية العقارية وتسهيل تداولها وبعث الائتمان العقاري، 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، وعلى هدى المادة 19 من الأمر رقم 74/75 سارت المحكمة العليا وأصدرت عدة قرارات قضائية، منها القرار المؤرخ في 28 جوان 2000 للقضية رقم 197920 الصادر عن الغرفة العقارية والذي جاء فيه: " ملكية-دفتر عقاري-سند لإثباتها-نعم-القضاء بخلاف ذلك-لا-نقض.

إن الدفاتر العقارية الموضوعية على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية، وفي قضية الحال لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سندا لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا

¹ أنظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، مرجع سابق.

القانون، ومن الثابت قانونا كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون"، وبالرجوع إلى حيثيات هذا القرار نجد أن قضاة المجلس القضائي، ذهبوا إلى حد القول بأن الدفتر العقاري المستظهر به في القضية المطروحة من طرف المدعي الأصلي لا يقوم مقام سند الملكية، ويكون بذلك قرارهم قد جانب الصواب، لأن هذا الدفتر في الحقيقة يشكل المرآة التي تعكس حالة العقار المادية والقانونية استنادا إلى مبادئ الشهر العيني، وبذلك يكون السند القوي والوحيد في إثبات الملكية العقارية¹.

المطلب الثاني: المنازعات التي تثيرها أعمال المسح العام

تترتب على عملية المسح واعداد المخططات المسحية، تصفية الحقوق السابقة على العقار تمهيدا لقيده في السجل العقاري باسم مالكة ومنه الحقوق العينية المترتبة عليه باسم أصحابها، فتستقر بذلك الأوضاع القانونية لتلك العقارات، كما أن المشرع الجزائري وحرصا منه على تحقيق العدالة فتح المجال للطعن في هذه الوثائق والاعتراض عليها أمام لجنة المسح أولا، ثم أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا ثانيا، وهذا بموجب اجراءات وسبل حددتها المواد من 11 إلى 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 لتصبح في الأخير نهائية وتكتسي بذلك القوة الثبوتية ولا يجوز الرجوع عنها إلا في حالة الغلط المادي المعترف به وفي حالة ظهور المالك الحقيقي.

الفرع الأول: المنازعة الإدارية في وثائق المسح العام (المرحلة الإدارية)

عندما تنتهي أعمال المسح العام في كل منطقة عقارية يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية حتى يسمح للمعنيين الاطلاع عليها، وبذلك تنتهي أعمال المسح لتبدأ مرحلة تلقي الاعتراضات والشكاوى التي يفصل فيها إداريا من طرف لجنة المسح وهذا عن طريق محاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة بشأنها قبل عرضها على الجهات القضائية المختصة.

¹ أنظر المجلة القضائية صادرة عن المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2001، ص 249.

أولاً: تقديم الاعتراضات وآجالها

لقد أوجبت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 على المالكين والحائزين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان أثناء القيام بأعمال المسح ومكثتهم من الإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء، غير أنه قد لا يتمكن أصحاب هذه الحقوق من حضور أعمال المسح ومن ثمة حرمانهم من الإدلاء بملاحظاتهم في وقتها أو تمكنوا من إبداء ملاحظاتهم ولم يتم الاعتداد بها من طرف فرق المسح، لذلك رأى المشرع ضرورة تمكينهم من تقديم اعتراضاتهم لاحقاً وحتى بعد إيداع الوثائق المسحية.

فبعد إيداع مخططات المسح والوثائق الملحقة لها بمقر البلدية المعنية يمكن للمعنيين بأعمال المسح الاطلاع عليها طيلة مدة شهر من تاريخ ايداعها وفقاً لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92، ويمكنهم تقديم الشكاوى في الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص واما شفويا إلى ممثل الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهور وفقاً لنص المادة 11 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92، ويكون موضوع الشكاوى إما المطالبة بحقوق صاحبها المطالبة به أثناء عمليات المسح أو ينصب على حق الملكية أو على مدى هذا الحق، أو على الحدود بينه وبين جيرانه.

ولقد حدد المشرع مدة الاعتراض على المخططات المسحية والوثائق الملحقة بها، مدة شهر من تاريخ إيداعها تحت طائلة عد قبولها ومنه ثبوت صحة البيانات الواردة في هذه الوثائق وعدم إمكانية مراجعتها باستثناء الاجراء المتنازع فيه، ولم يحدد المرسوم التنفيذي رقم 62/76 لمن يؤول الحق في تقديم الشكاوى، هل يقتصر الأمر على مدعي الحق نفسه أو يمتد إلى وكيله، وإذا تعلق الأمر بقصّر أو غائبون أو مفقودون، فهل يجوز للغير تقديم الشكاوى بدلا عنهم؟ وهل يمكن لأقارب أو أصدقاء هؤلاء تقديم الاعتراضات بدلا عنهم؟ طالما أن هذا الإجراء هو مقرر لحفظ حقوق هؤلاء خلال المدة المذكورة.

ثانياً: كيفية الفصل في الاعتراضات والشكاوى

إن من مهام لجنة المسح التي يرأسها قاض البت في جميع المنازعات التي لم يتم تسويتها بالتراضي وفقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 62/76 وهذا قبل إيداع المخططات والوثائق المسحية، أي أثناء أعمال المسح وهي نفس الجهة التي يعود إليها الاختصاص لفحص الشكاوى المقدمة ضمن الاجل القانوني المحدد بشهر من تاريخ إيداع الوثائق المسحية، وتقدم الشكاوى إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها واعطاء رأيها فيها، كما تحاول التوفيق بين المتنازعين وفقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 62/76، وفي حالة عد التوصل إلى التوفيق بينهم تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط وتعتبر الوثائق المسحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات باستثناء الأجزاء المتنازع عليها وفقا لنص المادتين 2/12 و 13 من المرسوم التنفيذي 62/76¹.

وقد يتفق الطرفان إذا كان النزاع يتعلق بالحدود على ابرام اتفاق ودي بينهما دون اللجوء إلى القضاء فيتم الاتفاق على ملكية كل طرف لأرضه ولكنهما غير مستوثقين من الحدود الفاصلة بين أرضيهما فيتفقان على خبير عند الاقتضاء أو تعيين مهندس يقوم بتعيين هذه الحدود بناء عمى مستندات كل طرف ويحرر بذلك محضر يكون ملزما إليهما.

وتظهر أهمية مبادرة الصلح التي تقوم بها لجنة المسح في:

- الاتفاق بين الأطراف المتنازعة أسهل من عرض الدعوى على المحكمة لتسوية الخلاف القائم بينهما، فالحكم مهما كان صحيحا فإنه لا يرضي دائما أحد الطرفين ولو كان مخطئا، في حين أن التوفيق يصلح بيف الطرفين ويضع حدا للنزاع القائم بينهم.

- اللجوء إلى الصلح يوفر أتعاب المحامين ومصاريف التقاضي.

- اللجوء إلى الصلح أسهل استعمالا للحصول على الدفتر العقاري وأوفر وقتا.

- إمكانية إقامة الصلح بين الأطراف تبقى ممكنة حتى خلال المرحلة القضائية ، حيث يمكن للقاضي أن يسعى إلى إجراء تصالح بين الأطراف عملا بنص المادة 4 من قانون الإجراءات

¹ يلاحظ من نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 بأن النزاع الذي تحاول لجنة مسح الأراضي الفصل فيه وإجراء الصلح بشأنه يتعلق بالمنازعة في الحدود التي تطرأ بين الملاك المجاورين، ويبدو أنه النزاع الوحيد الذي وضعه المشرع بين يدي اللجنة لمحاولة إجراء الصلح بشأنه، لأن طبيعة هذا النزاع تسمح بذلك ويمكن تسوية هذا المشكل وديا دون اللجوء إلى القضاء.

المدنية والإدارية والتي جاء فيها: " يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أية مادة كانت".

وإذا فشلت المصالحة، تمنح مدة ثلاثة 03 أشهر للأطراف المتنازعة من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أما الجهات القضائية المختصة إقليمياً، وعند انقضاء هذا الأجل فالحدود المؤقتة تصبح نهائية ما عدا الغلط المادي أو ظهور المالك الحقيقي وفقاً لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76.

الفرع الثاني: المنازعة القضائية في وثائق المسح العام (المرحلة القضائية)

بعد الفصل في الشكاوى المعروضة عليها، تقوم لجنة مسح الأراضي بوضع الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط، مع الأخذ بعين الاعتبار لواقعة الحيازة، وتعتبر وثائق المسح مطابقة للوضعية الحالية للملكيات باستثناء الأجزاء المتنازع عليها.

ولقد نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 بأنه يعطى أجل قدره ثلاثة أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على الحدود أو من أجل رفع دعوى أما الجهات القضائية المختصة إقليمياً، غير أن اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة للفصل في منازعات الشهر العقاري تخضع لعدة قواعد تعتبر أساسية وهامة للبت في هذه المنازعات والتي تتمثل في:

أ/ قاعدة مجال اختصاص الجهة القضائية:

إن مجال اختصاص القضاء الفاصل في الدعوى يظهر من نص المادة 14 المذكورة أعلاه بأن الجهة القضائية تختص بالفصل في النزاع الذي لم تتمكن لجنة المسح من حله والذي رأينا بأنه يتعلق بالحدود بين الجيران ليس إلا، ولا يمتد هذا النزاع إلى غير ذلك من المنازعات ولا حتى إلى النزاع الذي قد يثور بين مطالبين لنفس الحق على العقار بسندات مختلفة القيمة القانونية ولا بين المالك الحقيقي ومن سجل العقار باسمه بناء إجراءات المسح العام، وهذا حسب مضمون المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76.

وعليه فإن النزاع المطروح على القضاء يتطلب أن يكون محصورا في نطاق أحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 فقط ولا يكون القضاء مختصا في غير ذلك من المنازعات لاسيما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يحدد اختصاصا نوعيا للقضاء العقاري للفصل في منازعات المسح العام ضمن أحكام المواد من 511 إلى 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويجب توجيه الدعوى المرفوعة من أحد الجيران ضد الجار الذي ينازعه في حدوده، وبذلك فإنه ترفع من طرف أحدهما ضد الآخر دون أن تكون اللجنة طرفا في هذا النزاع، ويجب أن ترفع هذه الدعوى خلال مدة ثلاثة 03 أشهر وفقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 62/76¹.

ب/ قاعدة محكمة موقع العقار هي المختصة:

أشارت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 إلى وجوب رفع الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا، علما بأن النص باللغة الفرنسية لا يحدد طبيعة هذا الاختصاص (إقليمي أو نوعي) وإنما اكتفت بالنص على أن ترفع الدعوى أما الجهة القضائية المختصة، والجهة القضائية المختصة نوعيا هي بغير شك القسم العقاري إذا كان أطراف المنازعة أشخاص تابعين إلى القانون الخاص، أما إذا كان أحد الأطراف شخصا من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص القضائي لا يعقل أن يسند إلى القضاء العادي وإنما يؤول إلى القضاء الإداري استنادا للقواعد العامة في الاختصاص القضائي، والمحكمة المختصة إقليميا هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار عملا بنص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ج/ قاعدة القوة الثبوتية لمحاضر المسح:

¹ يلاحظ أن المرسوم لم يحدد الكيفية التي يتم بموجبها إشعار المالكين المجاورين بالاتفاق على حدودهم ولا طريقة ذلك، وهل يتم ذلك بواسطة اللجنة مباشرة أو عن طريق البريد أو بواسطة محضر قضائي؟ وكيف يتم إثبات هذا التبليغ؟ علما أنه بمرور مدة ثلاثة أشهر تصبح الحدود المؤقتة نهائية وفقا لنص المادة 14 المذكورة سابقا، وعلما بأن المدة الممنوحة (ثلاثة أشهر) هي مدة جد قصيرة يترتب على فواتها آثار خطيرة تتمثل في سقوط حق المعنيين من ممارسة حق التقاضي وتحول الحدود من مؤقتة إلى نهائية ويثور التساؤل حول مدى احترام هذه المدة من الناحية العملية وهل يلتزم القاضي بمراقبة مدى احترام هذا الاجراء لقبول الدعوى المرفوعة أمامه؟

أشارت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 إلى أنه بعد انتهاء أجل ثلاثة أشهر تصبح الحدود المؤقتة نهائية، بمعنى أنه لا يجوز الرجوع عنها أو إعادة النظر فيها إلا في حالتين هما:

- الغلط المادي.
- ظهور المالك الحقيقي.

وعليه يلاحظ أنه لمجرد فوات الآجال القصير (ثلاثة أشهر) تصبح النتائج التي توصلت إليها لجنة المسح نهائية ومنه تكتسي قوة ثبوتية لا يجوز التراجع عنها، ولقد استثنى المشرع حالتين يعاد بموجبهما النظر في محاضر المسح وهما الغلط المادي - ظهور المالك الحقيقي فما المقصود بهما¹؟

المقصود بالغلط المادي:

إن إجراءات المسح العام دقيقة ومعقدة تهدف إلى إعداد السجل العيني مكن من خلالها المشرع كل من له مصلحة من الاعتراض على نتائج لجان المسح بعد إتمامها في مواعيد محددة، وهذا بقصد التحقق من أن ما يقيد في السجل يمثل الحقيقة، ويكوف لكل من له مصلحة التعامل على العقار بناء على سند ملكية، وهذا من أجل استقرار المعاملات العقارية، غير أن إعداد السجل العيني رغم دقة إجراءاته، فإنه لا يخلو من الأخطاء، الأمر الذي تنبه له المرسوم بجواز إعادة النظر في محاضر المسح بناء على وجود غلط مادي فيها.

هذا ونشير إلى أنه لم يرد بشأن الغلط المادي أي تعريف ضمن أحكام الأمر رقم 74/75 ولا مراسيمه التنفيذية ولم يرد أيضا بشأنه كيفية تصحيح هذه الأخطاء المادية بمعنى هل يقوم بها المحافظ العقاري من تلقاء نفسه؟ أم بناء على طلب الأطراف؟ وهل يتم تصحيح هذه الأخطاء مباشرة في بيانات السجل؟ أم يجب اللجوء إلى القضاء من أجل تصحيحها؟

¹ لتفصيل أكثر راجع: لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011، ص 79 وما بعدها.

ظهور المالك الحقيقي:

يقوم السجل العيني على مبدأ قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه، وأنه لا يقبل في إثبات أصل الملكية أو الحق العيني سوى ما ورد في صحيفة الوحدة العقارية أو الشهادات المستخرجة من السجل العيني، إلا أن هناك حالات يجوز فيها إجراء تعديل في بيانات السجل العيني منها الغمط المادي ومنها ظهور المالك الحقيقي أو صاحب المركز القانوني، وصاحب المركز القانوني أجاز له المشرع بموجب المادة 14 المذكورة سابقا، الطعن في صحة البيانات الواردة في السجل العيني.

إن صاحب المركز القانوني الذي يترك الظاهر قائما في السجل العيني - حسب الدكتور مصطفى عبد السيد الجارحي- هو مقصر في حق نفسه ولقد مهد له القانون وسائل سريعة للحفاظ على حقوقه كالتأشير بالدعاوى، كما يرى بأنه لا يمكن قبول أن يثبت صاحب المركز القانوني السبب الأجنبي لأن ذلك يضعف من حجية السجل العيني ويظل الغير الذي اكتسب حقوقا في ضوء بيانات السجل العيني قلقا ومضطربا ولا يعرف استقرارا¹، كما يرى الدكتور عبد السلام ذهني في هذا الصدد، أن على صاحب المركز القانوني أن يتحمل تبعات ظروفه، فالتبعة عليه أخذا بمبدأ المخاطر، لأنه من المتعين على كل إنسان في الحياة أن يتحمل وحده مخاطر عمله ومخاطر ظروفه، وما يحفه من ملابسات مختلفة، وإذا أخذ بذلك

¹ أنظر: لبيض ليلى، مرجع سابق، ص 82.

المبدأ، وأساسه العدالة، فلن يجوز لأحد أن يشكو ما أصابه مادام أن كل فرد آخر قد أصابته أيضا مخاطر ظروفه.

وبناء على ما تقدم وبالرغم من تعدد مهام المسح من تقنية، قانونية، واقتصادية إلا أن ذلك لا يعتبر عائقا للمسح، بل إن هذه المهام مكملة لبعضها، فالمهمة التقنية، التي تقوم أساسا على عمليتي التحديد العيني للعقارات والقيام بأعمال البحث والتحري بشأنها وجمع البيانات المتعلقة بأصحاب الحقوق العينية العقارية، فبواسطة هاتين العمليتين يتم إعداد الوثائق المسحية وهي المهمة القانونية للمسح، وعند القيام بهته الأخيرة فإنه تودع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية فيتحصل كل حائز أو مالك على دفتر عقاري يثبت ملكيته، وبالتالي نجد كل عقار قد تحددت فيه مساحته بدقة وهوية مالكة، وهنا يستفاد من هذه الوثائق ومن الدفتر العقاري الناتج عنها في تحديد الوعاء الضريبي للعقار المعني، وزد على ذلك فالوثائق المساحية تعتبر كبنك معلومات للعقارات الفلاحية من حيث معرفة مالكيها، مساحتها، نمط استغلالها ونوعية المزروعات المنجزة عليها...، وبالتالي تحقيق المهمة الاقتصادية.

الغائمة

لقد سعت الإدارة الاستعمارية جاهدة إلى فرنسة نظام الملكية العقارية مما نتج عن ذلك تفتيت الملكية الجماعية عن طريق تسليم سندات ملكية والتي لم يكن يهدف من خلالها إلى تطهير الوضعية العقارية وإنما من أجل تسهيل المعاملات وتوفير الأراضي للمعمرين، وقد امتدت آثار ذلك إلى ما بعد الاستقلال، ولقد حاولنا من خلال هته الدراسة الإجابة على مجموعة من التساؤلات القانونية والتي ما فتئت تختلج خاطرنا وتسيطر على تفكيرنا أثناء بحثنا في هذا الموضوع، فتبين لنا أن لعملية مسح الأراضي أهمية كبيرة في تسوية الوضعية القانونية للملكية العقارية، حيث تعتبر من الأسس التي يقوم عليها نظام السجل العيني، وهي من أهم مراحل تأسيسه وأخطرها أحيانا، على اعتبار أن هذا النظام يتوقف على إجراءات المسح العام للأراضي.

وقد سعى المشرع كما رأينا ذلك سابقا إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة بموجب عدة قوانين كالأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية والمرسوم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ثم الأمر رقم 58/57 المتضمن القانون المدني، ثم الأمر 74-75 ومرسوميه التنفيذيين وكذا عقد الشهرة وشهادة الحيازة وكان آخرها القانون 07-02 الذي مازال يعمل به بالموازاة مع شهادة الحيازة، مع العلم أن مآل كلا الآليتين هو الزوال بعد استكمال المسح العام للأراضي على كافة التراب الوطني وتحقيق التطهير العقاري الشامل وحلول الدفتر العقاري محل كل سندات الملكية باعتباره السند الوحيد لإثباتها في نظام الشهر العيني.

هذا ولا يمكن تصور تطهير الملكية إلا بتفعيل الحفظ العقاري والتوثيق، ووضع موارد بشرية ومالية من أجل الرقي قدما في هذا المجال، ولا يمكن الحديث عن مواكبة أطر سياسة الاستثمار والقروض العقارية الرهنية في ظل التطور الاقتصادي والاجتماعي إلا بتسوية الوضعية العقارية الراهنة.

ويعتبر المسح العقاري السبيل الوحيد لتحديد النطاق الطبيعي للعقار المراد مسحه، وتمكين صاحبه من حيازة سند الملكية الذي يعطيه الحق في التصرف في عقاره كما يريد، على ألا يخالف ذلك القوانين السارية المفعول، وعليه فإن عملية مسح الأراضي أو نظام السجل العيني هو الأسلوب الوحيد الكفيل بتسوية وضعية العقارات، وتطهير الملكيات العقارية وما يرد عليها من حقوق، وهو النظام الذي تطمح إلى تحقيقه الجزائر لما يوفره بصورة أكثر دقة وإحكاما هو ضبط الملكية العقارية واستقرار المعاملات العقارية، وبعث وتدعيم الائتمان العقاري.

ولقد انتهجت الجزائر أسلوب المسح بموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، إلا أن عملية المسح قد عرفت تأخرا كبيرا، ويرجع ذلك لأسباب عديدة نذكر بعضها على سبيل المثال لا الحصر:

- ◀ نقص الوسائل المادية والبشرية المخصصة للعملية.
- ◀ نقص التوعية والتكفل الإعلامي بالعملية (الافتقار فقط بالبلاغات والاستدعاءات الموجهة للملاك والحائزين من طرف المحافظات العقارية).
- ◀ عدم تجاوب الملاك والحائزين مع عملية الترقيم العقاري رغم النشر الواسع لمحضر تسليم وثائق المسح لمدة أربعة (04) أشهر بمعدل بلاغين في الشهر.
- ◀ الأخطاء والنقائص الكبيرة التي تتضمنها وثائق مسح الأراضي المودعة، وذلك لعدم سير عملية مسح الأراضي (التحقيق والتحديد) بصورة حسنة.
- ◀ عدم إعطاء الأهمية اللازمة والعناية الكافية لعمليات الترقيم من طرف البلديات والإدارات العمومية المعنية.
- ◀ وجود وضعيات غير قانونية يصعب التكفل بها أثناء عمليات الترقيم - مخالفة للتشريع المعمول به- منها العقود العرفية، البناءات الفوضوية.
- ◀ وجود فراغات قانونية وغموض في بعض النصوص مما يصعب التكفل ببعض الوضعيات.

وحتى تبلغ عملية مسح الأراضي الأهداف المسطرة لها، المتمثلة في تعميم المسح العام على كل البلديات نقترح الحلول التالية:

- ✓ وجب على المشرع تعديل الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي مضى على صدوره أكثر من 45 سنة.
- ✓ إدراج مواد قانونية واضحة وأكثر دقة تبين الإجراءات سير عملية المسح وكيفية حل النزاعات الناجمة عن العملية على غرار ما هو معمول به في أغلب دول العالم.
- ✓ توسيع سلطات لجنة البلدية لمسح الأراضي، فلا يكون دورها شكلياً، وجعل قراراتها تتمتع بالإلزامية تجاه الأطراف، ولا يقتصر دورها على فحص ودراسة الشكاوى المسجلة أثناء عملية المسح، وإعطاء رأيها فيها بعد دراسة الوثائق التي يقدمها المعنيون، ومحاولة الصلح بينهم فقط دون أن يكون قرارها إلزامياً.
- ✓ الاعتماد على التقنيات الرقمية المتطورة والاستعانة بالأجهزة الحديثة التي تسمح بتسريع المسح عبر التضاريس الصعبة بدقة متناهية.
- ✓ تزويد المحافظات العقارية بالوسائل المادية والبشرية الضرورية التي من شأنها المساهمة في حسن التكفل بعمليات التقييم العقاري.
- ✓ التكفل الجيد من طرف كل الجهات المعنية بعملية مسح الأراضي (الحفظ العقاري، مسح الأراضي، أملاك الدولة، البلدية) بجانب التوعية وتوضيح العملية وأهدافها لكل المواطنين.
- ✓ تنظيم حملات توعية تتكفل بها الجماعات المحلية، وكذا استعمال الوسائل الإشهارية المرئية والمسموعة لتحسيس المواطنين بأهمية العملية.
- ✓ يجب مساهمة كل الأطراف المعنية بالفرق المختلطة المكلفة بعمليات المسح (الحفظ العقاري، أملاك الدولة، البلديات ومسح الأراضي) أثناء سير عمليات التحقيق والتحديد لتفادي الأخطاء والنقائص الواردة بوثائق المسح وبحضور الملاك.
- ✓ يجب إعادة النظر في القوانين والتنظيمات المنظمة للعملية بما يتماشى والوضعيات الجديدة.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية:

أ/ الكتب:

1. البستاني بطرس، محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، 1993.
2. التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1997.
3. خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر.
4. رامول خالد، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، سنة 2000.
5. سوار محمد وحيد الدين، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية، مكتبة دار الثقافة، الأردن، 2001.
6. ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004.
7. محمدي فريدة، الحياة والتقاعد المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.
8. مقران شايب، الوجيز في مسح الأراضي، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، دون دار نشر، ديسمبر 2003.
9. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.
10. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.

ب/ الرسائل والمذكرات الجامعية:

1. لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011.
2. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010/2009.
3. صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 1984.
4. فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2001.
5. قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001/2000.
6. لزاهري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013/2012.
7. محمودي رشيد، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، السنة الجامعية، 2001/2000.

ج/ المقالات:

1. رجيمي نورالدين، نظام السجل العيني بالمملكة العربية السعودية، مجلة الموثق، عدد 10، سنة 2003.
2. علوي عمار، المسح العقاري، مجلة الموثق، عدد 06، أبريل - ماي 2002.
3. عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية الإنسانية، جامعة تبسة، العدد التجريبي.
4. لمزري مفيدة، مسح الأراضي كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، مجلة صوت القانون، جامعة خميس مليانة، العدد 02، أكتوبر 2018.
5. المجلة القضائية صادرة عن المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2001.

د/ النصوص القانونية:

النصوص التشريعية:

1. الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ 18/11/1975، المعدل والمتمم.
2. القانون رقم 90/ 29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990.

النصوص التنظيمية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية العدد 54، الصادرة في 20/12/1989.
2. المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 15/02/1995، المتضمن صلاحيات وزير المالية، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة في 19/03/1995.
3. المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر، عدد 10، الصادرة في 6 مارس 1991.
4. المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14 مارس 1992 المحدد لقائمة الشروط والقبول في تعيين المناصب العليا لمصالح حفظ العقاري، ج.ر، عدد 21 الصادرة في 1/03/1992.
5. المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 مؤرخ في 24 ماي 2000 يتضمن اعداد مسح الاراضي الغابية الوطنية، ج، ر، العدد 30، الصادرة في 28/05/2000.
6. القرار الوزاري المشترك والمؤرخ 9 أبريل 1978 المتضمن تحديد طرق استعمال مسح الأراضي في المناطق الريفية وتحديد الشروط التي يتم فيها وضع البرامج السنوية لأشغال تأسيس مسح الاراضي، ج، ر العدد 17 لسنة 1978.

7. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية عدد 37، الصادرة في 26/05/2002.
8. القرار المؤرخ في 12/05/2002، يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 42 الصادرة في: 18/07/2002.
9. المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
10. المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
11. المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة املاك الدولة في التحقيقات المندرجة في إطار اعداد مسح الاراضي المديرية العامة لأموال الوطنية، ووزارة المالية.

ثانيا: باللغة الأجنبية:

1. Amar Aloui, propriété et régime foncier en Algérie, éditions Houma. Alger, 2006.
2. P. Mohamed Salah. Les valeurs mobilières –E.D.I.K. Oran. Algérie. 2001.

فهرس العناوين

الصفحة	العنوان
	إهداء.....
	شكر وعرفان.....
	قائمة المختصرات.....
02	مقدمة
06	<u>الفصل الأول: مسح الأراضي العام في الجزائر</u>
08	المبحث الأول: طبيعة عملية مسح الأراضي العام بالجزائر
08	المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري
09	الفرع الأول: الابعاد التاريخية لتبني نظام المسح العقاري
10	أولاً: المسح العقاري في فترة الحكم العثماني
10	ثانياً: المسح العقاري في فترة الاستعمار الفرنسي
12	ثالثاً: المسح العقاري بعد الاستقلال
14	الفرع الثاني: مفهوم عملية المسح
14	أولاً: التعريف اللغوي للمسح العقاري
14	ثانياً: التعريف القانوني للمسح العقاري
15	ثالثاً: التعريف الفقهي للمسح العقاري
15	الفرع الثالث: أنواع المسح العقاري
15	أولاً: المسح العام
16	ثانياً: المسح الغابي
16	الفرع الرابع: أهداف عملية المسح العقاري واثارها
17	أولاً: أهداف عملية المسح
18	ثانياً: آثار عملية المسح العقاري
19	المطلب الثاني: الهيئات الخاصة المتحكمة في عملية المسح العقاري
19	الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ANC

<u>19</u>	أولاً: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ANC
<u>20</u>	ثانياً: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ANC
<u>20</u>	أ/ تنظيم الوكالة على المستوى المركزي
<u>21</u>	ب - تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى الجهوي
<u>22</u>	ج - تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى الولائي ومهامها
<u>23</u>	ثالثاً: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ANC
<u>24</u>	الفرع الثاني: لجنة مسح الأراضي
<u>25</u>	الفرع الثالث: المحققون ودورهم في عملية المسح العقاري
<u>26</u>	الفرع الرابع: المحافظة العقارية
<u>28</u>	المبحث الثاني: علاقة نظامي الترقيم والشهر العقاريين بعملية المسح
<u>30</u>	المطلب الأول: الترقيم العقاري والاعتراضات المتعلقة به
<u>30</u>	الفرع الأول: استلام واشهار وثائق المسح
<u>31</u>	الفرع الثاني: شهادة الترقيم المؤقت وحجيته
<u>31</u>	أولاً: حالات الترقيم المؤقت
<u>31</u>	أ/ الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر
<u>31</u>	ب/ الترقيم المؤقت لمدة سنتين
<u>32</u>	ج/ الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة
<u>33</u>	ثانياً: حجية الترقيم المؤقت في الإثبات
<u>34</u>	الفرع الثالث: الترقيم المؤقت لمجهول والاعتراض عليه
<u>34</u>	أولاً: مدلول الترقيم لمجهول
<u>35</u>	ثانياً: الاعتراض على عملية الترقيم لمجهول
<u>35</u>	أ/ حالة الاعتراض بسند رسمي مشهر
<u>37</u>	ب/ حالة الاعتراض دون تقديم سند رسمي مشهر

39	المطلب الثاني: الترابط بين عمليتي الشهر والمسح العقاريين
39	الفرع الأول: علاقة مسح الأراضي بنظام الشهر العيني
41	الفرع الثاني: علاقة مسح الأراضي بنظام الشهر الشخصي
43	<u>الفصل الثاني: الاجراءات التي يتم الاعتماد عليها في عملية المسح العقاري</u>
44	المبحث الأول: خطوات سير عملية المسح العقاري وعوائقها:
44	المطلب الأول: المهام التقنية لعملية المسح العقاري العام
45	الفرع الأول: التحديد المادي للعقارات والقيام بأعمال البحث والتحري بشأنها
45	الفرع الثاني: جمع البيانات المتعلقة بأصحاب الحقوق العينية العقارية
47	الفرع الثالث: المسح كقاعدة لمخططات التهيئة والتعمير
48	أ/ جمع الوثائق
49	ب/ التزويد بالصور الجوية والمخططات
49	ج/ تجزئة الاقليم البلدي
50	الفرع الرابع: تفعيل التمويل التقني والفني لعملية المسح
51	المطلب الثاني: المهام القانونية لعملية المسح العقاري وتحدياتها
51	الفرع الاول: افتتاح عملية المسح وانشاء اللجنة المكلفة بذلك
52	أولاً: صدور قرار عن الوالي يتضمن تأسيس مسح الاراضي العام
53	ثانياً: انشاء لجنة مسح الأراضي
55	ثالثاً: وضع وثائق مسح الأراضي حيز الاستعمال
56	الفرع الثاني: الأعمال الميدانية
56	أولاً: الفرق المكلفة بعملية التحقيق الميداني
57	ثانياً: سير التحقيق العقاري
60	ثالثاً: نتائج الاعمال الميدانية
62	الفرع الثالث: تحديات تحقيق مهام مسح الأراضي العام
62	أولاً: العوائق التاريخية
62	أ/ عدم ملائمة القوانين والوثائق العقارية المعدة إبان الاحتلال الفرنسي مع واقع

	العقار في الجزائر
63	ب/ تعبئة مصالح المسح للقيام بعمليات ظرفية على حساب مهمتها الأصلية
64	ج/ التأخر في معالجة إشكالية البناءات المشيدة من قبل الخواص على أراضي الدولة والبلدية
64	د/ تأثير الوضع الأمني
65	ثانيا: العوائق الإدارية
66	ثالثا: العوائق البشرية والمالية
67	المبحث الثاني: النتائج القانونية المترتبة على عملية المسح العقاري
67	المطلب الأول: تسليم الدفتر العقاري وحجيته القانونية
68	الفرع الأول: مدلول الدفتر العقاري وأهميته
68	أولا: إن الدفتر العقاري صادر عن جهة إدارية
68	ثانيا: الدفتر العقاري يصدر بالشكل الذي حدده القانون
69	ثالثا: الدفتر العقاري يحدث أثرا قانونيا
71	الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم الدفتر العقاري وحجيته
74	المطلب الثاني: المنازعات التي تثيرها أعمال المسح العام
74	الفرع الأول: المنازعة الإدارية في وثائق المسح العام (المرحلة الإدارية)
74	أولا: تقديم الاعتراضات وآجالها
75	ثانيا: كيفية الفصل في الاعتراضات والشكاوى
77	الفرع الثاني: المنازعة القضائية في وثائق المسح العام (المرحلة القضائية)
77	أ/ قاعدة مجال اختصاص الجهة القضائية
78	ب/ قاعدة محكمة موقع العقار هي المختصة
78	ج/ قاعدة القوة الثبوتية لمحاضر المسح
82	الخاتمة
86	قائمة المراجع
91	فهرس العناوين

ملخص مذكرة الماستر

لقد اعتمد المشرع الجزائري على مجموعة من الآليات القانونية بغية تطهير شامل للوضعية العقارية، فتبنى نظام الشهر العيني، و من أجل تطبيقه عمل على صياغة نظام مسح الأراضي الذي يتكفل بوصف الحالة المادية والقانونية للعقار من أجل إعطاء أرضية قانونية صلبة للملكية العقارية ولباقي الحقوق العينية المترتبة عنها، على اعتبار أن عملية مسح الأراضي وما يرافقها من إجراءات متمثلة في تحديد حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية، وإجراء التحقيق العقاري في الميدان لإبراز المالك وأصحاب الحقوق وإعداد وثائق المسح من مخططات وسجلات مع تسجيل جميع الاعتراضات المقدمة من طرف المالكين وطرحها على اللجنة البلدية لمسح الأراضي لدراستها والبت فيها، وبذلك تنتهي عملية مسح الأراضي إلى إنشاء السجل العقاري الأمر الذي يطهر بصفة نهائية الملكية العقارية.

الكلمات المفتاحية:

1/ تطهير الملكية العقارية 2/ مسح الأراضي 3/ الشهر العيني 4/ السجل العقاري.

Abstract of The master thesis

The Algerian legislation relied on some legal mechanisms for the sake of real estate regulation. For this, he adopted the month kind system, based on the process of scanning land, which is charged to describe the physical and legal state (situation) of property so as to give it a strong and legal background. Real estate survey process is accompanied with other measures like determining each municipality borders and the property inside it, carrying out real estate investigations.

All this, allow to identify the real owners and help in the preparation of legal texts such land registry along with recording complaints presented by property owners to be discussed by the comity land survey and decide upon any property disputes. Therefore, this operation will help each municipality to have a land registry, which will clear the owner ship of real estate definitively

Key words:

1/ Real estate clearance 2/ Land surveying 3/ Register the property.