



جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

النظام القانوني لمسح الأراضي في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذة:

برابح هدى

الشعبة: الحقوق

من إعداد الطالب:

مشرفي عمر

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ: مشرفي عبد القادر رئيسا

الأستاذة: برابح هدى مشرفا مقرا

الأستاذ: مزبود بصيفي مناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019

نوقشت يوم : 2020/09/17

كلمة شكر

الحمد لله رب العالمين والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم ، الحمد والشكر للمولى عز وجل الذي وهبنا الصحة والعافية و أنار لنا درب العلم و المعرفة بالصبر والعزيمة لإنجاز وإتمام هذا العمل المتواضع كما أتقدم بجزيل الشكر والعرفان مع فائق الإحترام و التقدير والإمتنان إلى الأستاذة " براح هدى " على دعمها المتواصل الدائم وعلى توجيهها ونصائحها القيمة .

وأتقدم بالشكر الجزيل أيضا إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين شرفونا بقبول مناقشة المذكرة وتقييمها .

كما أتقدم بالشكر إلى جميع أساتذة قسم الحقوق والعلوم السياسية .

إهداء

أهدي هذا العمل إلى:

من عظم الله من شأنهما في كتابه الكريم في قوله تعالى:

﴿وقضى ربك أن لا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا﴾

إلى والدي الكريم، الذي رباني على مكارم الأخلاق وبث في نفسي حب العمل
والمثابرة، والذي لم يبخل علي يوما، أطل الله في عمره.

إلى هدية الرحمن، إلى من يعجز اللسان عن شكرها، ولا تكفي الكلمات لوصفها أمة
الغالية حفظها الله من كل سوء.

إلى أغلى الأشخاص على قلبي، وكل من ساندني من أقاربي وأصدقائي وعائلاتهم
الكريمة.

إلى كل زملائي وزميلاتي في طور ما بعد التدرج خاصة تخصص

" القانون الخاص "

إلى كل من وسعهم قلبي، ولم تسعهم هذه الورقة.

قائمة المختصرات

ص: صفحة

ط : طبعة

ج.ر: جريدة رسمية

ع : عدد

ج : جزء

ق.إ.م.إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية

مقدمة :

إن قضية العقار و طريقة إستغلاله ، تعد مسألة حيوية وطريقة جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب ، بل وتؤثر أساسا على مستقبلها، ونظرا لأهمية العقار في تحقيق التنمية الإجتماعية والإقتصادية المرجوة فإن المنازعات حوله تكثر وتتنوع خاصة إذا كانت النصوص القانونية التي تحكمه غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص تشريعية و تنظيمية بل و متناقضة في كثير من الحالات .

ردا على ذلك التذبذب الذي عرفته الإصلاحات السياسية و الإقتصادية في البلاد ، من نظام كان يمجّد الملكية الجماعية، إلى نظام يضمن الملكية الفردية، ثم تبني نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري والمراسيم المتخذة لتطبيقه ، والذي أساسه و ركيزته إتمام عملية المسح العقاري في بلد لازالت مساحات شاسعة من ترابه لم تشملها بعد عملية المسح . وبعد مرور 132 سنة من الإستعمار، جاءت مرحلة الإستقلال 1962 ، وفي هذه الفترة التي كانت الجزائر متأثرة بالنظام الفرنسي وقوانينه ، منها فرنسية الأراضي الجزائرية ، بحيث جاء دستور 1963 بالتغيير لمدة زمنية فكان العقار الفلاحي هو السائد بما يعرف بالثورة الزراعية (1971) إلى غاية العقار الحضري للأراضي العمرانية 1972 ، صدر الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و التأسيس العقاري و حددت شروط تطبيق هذا الأمر للمرسوم الأول رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، و سير العملية على هذه النصوص أظهرت نقائص مما أدى إلى تعديل المرسومين 62/76 بالمرسوم رقم 234/92 المؤرخ في 7 افريل 1993 ، أما المرسوم 63/76 فعدل بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 ولقد مست هذه التعديلات إيداع الوثائق ومدة الترقيم العقاري .

كما عرفت المادة 02 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25-03-1976 مسح الأراضي العام بأنه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، نوع العقار، مكانة الحدود ومساحته، وهوية مالك العقار أو صاحب الحقوق العينية العقارية و الأعباء التي يكون مثقلا بها و يشمل مسح الأملاك الوطنية العامة و الخاصة والأملاك التابعة للخواص أي الأفراد، وهذه العملية قبل صدور دستور 1989 كانت عملية المسح من إختصاص الدولة مباشرة حيث أن مصالح وزارة المالية كانت مكلفة بتأطير و تسيير العملية و من خلال إصلاحات دستور 1989 ثم التنازل على عملية مسح الأراضي لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي 243/89 الصادر في 19 ديسمبر 1989، وهذا إحتراما لقاعدة توازي الأشكال.

و تعد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية ، تحت وصاية وزير المالية وفقا لما تقتضيه القوانين و التنظيمات المعمول بها بصفة رسمية و في كامل التراب الوطني .

ولتكريس هذه المعلومات إرتأينا وضع الإشكالية القانونية التالية :

المفهوم القانوني العام لمسح الاراضي وإجراءاته ، آثاره والإشكالات القانونية المترتبة عنه ؟

و تبرز أهمية الموضوع في الجانب النظري من خلال الإحاطة بمختلف جوانب الدراسة من نصوص قانونية و جوانب فقهية ، أما بالنسبة للجانب التقني هناك بعض الإختلافات و من ذلك أن عملية المسح تسير بلدية بلدية و الهدف منها :

-إعداد قرار فتح العملية من إمضاء السيد الوالي (قرار ولائي) ينشر هذا القرار في الإعلانات و ملصقات في الجدران و الجرائد الرسمية و الصحف الوطنية لمدة 15 يوما قبل تنفيذ العملية ، المادة 02 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 ، وهذه المدة تمنح للشعب وذوي الشأن الطعن في هذا القرار ، إضافة إلى جمع الوثائق القديمة لهذه الأقسام المجزئة حيث يقسم هذا القسم إلى أقسام والقسم بدوره إلى أجزاء والهدف منها وضع حدود إقليمية رسمية لكل ملكية .

كما تبدأ العملية على مستوى الميدان على أساس جزء الممتلكات مهما كانت وضعيتها القانونية ، و معناه إن هذه الممتلكات تحتوي على سند قانوني أولا فهي مندرجة ضمن قائمة المسح .

أما عملية التحقيق العقاري ، معناها من هو المالك وعلى أي أساس أصبح هذا الشخص مالك و ماهي السندات التي بحوزته أي هل الملكية تحصل عليها بالتقادم أو بالحيازة الهادئة للسندات القانونية وهل هذا العقار منصبا عليه أعباء تثقله أم لا .

و الجانب التقني هو عملية التحديد يقصد بها موقع العقار أي حدوده و هدفه حساب المساحة ، إضافة إلى أن وصف العقار يكون على أساس صور جوية مصححة كالمخطط البياني و الذي هو أهم شيء في عملية المسح ، و هذا ما سنبينه من خلال مناقشتنا لهذا الموضوع .

و تعود أسباب إختياري لهذا الموضوع ، حتى لا نهضم حق فقهاء القانون من خلال إبراز الدور و المساهمة في هذا التطور العلمي و المنهجي لتلبية حاجيات المجتمع المدني و تسهيل العملية العقارية بمفهومها البسيط و المتناول من طرف الشخص المعنوي أو الطبيعي .

و في دراستنا لهذا الموضوع إعتدنا على المنهج الوصفي التحليلي بحيث الوصفي في عرض التعاريف القانونية والفقهية ، و كذا إبراز هيكل الإدارة المكلفة بعملية مسح الأراضي و التحليلي في تحليل المراحل المكتبية والميدانية لعملية مسح الأراضي .

و لدراسة هذا الموضوع و للإجابة على هذه الإشكالية إعتدنا على خطة مكونة من فصلين كل فصل يتكون من مبحثين وهذا على النحو التالي:

الفصل الأول: ماهية المسح العام للأراضي.

الفصل الثاني: إجراءات المسح العام وآثاره.

الفصل الأول

ماهية المسح العام للأراضي

لقد تبنت الجزائر نظام المسح الإجباري كأساس لتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ وأنشأت هيئة خاصة للإشراف عليه، كما أحاطته بمجموعة إجراءات محددة ومنظمة إدارية وفنية ، وسوف تتم معالجة جميع هذه العناصر بهدف بلورة أهم الجوانب الفنية والقانونية المتعلقة بنظام المسح العقاري⁽²⁾.

لذلك سنتطرق لمفهوم المسح العقاري (المبحث الأول)، وبعدها سنتطرق إلى الهيئة التي خول لها القانون دون غيرها بتنظيم مجال المسح العقاري و هذا ما سنتناوله في (المبحث الثاني).

(1)- هناك نظامين للشهر العقاري ، نظام الشهر الشخصي الذي ينشأ السجل العام أو عدة سجلات في البلاد الواحد يتم فيه جرد على التصرفات الواردة على العقار بإسم المتصرف وهناك الشهر العيني الذي يتم فيه الإعتماد على العقار نفسه لتسجيل التصرف للحصول على تفاصيل أكثر أنظر خلوفي مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط رقم 3 ، دار الهومة ، الجزائر، 2011، ص 16.

(2)- مراحي ريم ، المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادي ، الجزائر، 2009 ، ص 06 .

المبحث الأول

مفهوم المسح العقاري

لقد ظهر المسح العقاري في العصور القديمة وأخذ شكله الحديث في العصر الحديث ، و قد تبنته العديد من الدول التي توجهت نحو تطبيق نظام الشهر العيني ، إذ يعد أساسا لهذا النوع من الشهر، و ذلك انطلاقا من الأهمية الإقتصادية للعقارات التي تزداد يوما بعد يوم ، و من بين هذه الدول الجزائر التي تبنته سنة 1975 ، و كلفت عملية تطبيقه العديد من التشريعات و التنظيمات و قد كانت تهدف من ورائه إلى تحقيق جملة من الأهداف التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالسياسة التنموية بالبلاد ، تناولت فيه نشأة المسح العقاري (المطلب الأول) و تعريف المسح العقاري وتحديد موضوعه (المطلب الثاني) .

المطلب الأول

نشأة المسح العقاري

يعود الأصل التاريخي للمسح العقاري إلى الماضي البعيد حوالي 4000 سنة قبل الميلاد ، و قد عرف لدى العديد من الحضارات القديمة كالحضارة الرومانية و الحضارة المصرية ، كما ظهرت آثاره في العهد الحديث، وهو ما يثبت مسح الأراضي النابليوني أو مسح الأراضي المجزء لسنة 1807⁽¹⁾.

(1) - سماح ورتي ، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص مؤسسات الإدارية والدستورية،معهد العلوم القانونية والإدارية،المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي بتبسة،السنة الجامعية 2005/2006، ص03.

الفرع الأول

ظهور المسح العقاري بمفهومه الحديث

ظهر المسح العقاري بمفهومه الحديث و إقترانه بالسجل العيني لأول مرة في أستراليا على يد السيد روبرت ريتشارد (Robert Richard Thorrens) مؤسس السجل العقاري⁽¹⁾، و الذي إبتكر طريقة سهلة للتسجيل العقاري تقوم على تخصيص كل مدينة أو قرية تكون مركزاً للتسجيل العقاري بسجل خاص يعرف بالسجل العيني⁽²⁾، بحيث تخصص في هذا السجل لكل عقار صفحتان تحتويان على رقم العقار و وصفه مع بيان الحقوق المترتبة عليه أو له ، و تؤلف أو تشكل هاتان الصفحتان ما يعرف **الصحيفة العينية العقارية** ، و يسلم للمالك صورة من هذه الصحيفة تعرف بـ "**سند الملكية**" ، ويتضمن هذا السند جميع البيانات يحمل سند الملكية خريطة للعقار تكون مطبوعة على ظهره ، بحيث أن الشخص الذي يطلع عليه يستطيع أن يتعرف على الوضع القانوني للعقار كما يتمكن بسهولة من تحديد موقعه و مساحته و شكله⁽³⁾...إلخ .

و يتم تسجيل العقار في سجله المخصص له بعد مسحه بطريقة فنية بواسطة مهندس مساح ، و إعطائه رقماً خاص به ، و يتم ذلك بناء على طلب مالك العقار ، لأن تورنس إعتد مبدأ المسح الاختياري في بداية الأمر و لم يقنع بفكرة مسح الإجمالي إلا بعد معارضة شديدة من قبله⁽⁴⁾، و هذا مختصر طريقة تورنس العلمية التي نفذت منذ شهر تموز (جويلية) سنة 1858 و إنتشرت بعد ذلك في عديد من دول العالم ، فعلى سبيل المثال طبقت في مدغشقر بداية من سنة 1879، وفي الكونغو الفرنسية سنة 1899 .

(1)- نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، ص 10.

(2)- د. حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، لبنان ، سنة 2003 ، ص 37.

(3)- د. حسين عبد اللطيف حمدان، نفس المرجع ، ص 38.

(4)- د. حسين عبد اللطيف حمدان، نفس المرجع ، ص 38.

و في السنغال و ساحل العاج و داهومي سنة 1900 ، و في غينيا طبقت بداية من سنة 1901 ، و قد جربت فرنسا تطبيق هذه الطريقة في مستعمراتها خاصة في تونس .
و تجدر الإشارة إلى أن الهدف الرئيسي من إبتكار نظام المسح العقاري في هذه المرحلة تمحور حول تسهيل إنتقال العقارات بين الأفراد و التصرف فيها عن طريق البيع والشراء⁽¹⁾.

الفرع الثاني

الخلفية التاريخية لتبني المسح العقاري في الجزائر

قبل الإحتلال الفرنسي للجزائر كان سائدا في الدولة العثمانية نظاما عقاريا محكما ومضبوطا يستند على أحكام الشريعة الإسلامية بالدرجة الأولى ، بحيث كانت العقارات مقسمة إلى عدة أصناف : أراضي الملك ، أراضي العرش ، أراضي البايلك و أراضي الوقف⁽²⁾ ، و كل نوع من هاته العقارات لها نظامها وأحكامها التي تتناسب مع طبيعتها .
أما بعد إحتلال الجزائر من قبل الاستعمار الفرنسي وجد هذا الأخير إرثا عقاريا ضخما ومتنوعا نتج عن تنوع الأنظمة القانونية التي تحكم على النوع ، الأمر الذي صعب كثيرا على الحكومة الفرنسية إحداث تغيير في النظام العقاري في الجزائر بما يخدم سياستها الاستعمارية ، ولذلك وتحقيقا لهاته السياسة إتبع طريقة تدريجية بواسطة سن العديد من القوانين المتوالية التي تعمل كلها على محاولة تملك الأراضي للأفراد خاصة أراضي العرش منها ، ليسهل بعد ذلك التنازل عنها و التصرف فيها لصالح المعمارين .

(1)- د. حسين عبد اللطيف حمدان ، نفس المرجع ، ص 39.

(2)- سماعيل شامة ، نظام القانون للتوجيه العقاري دراسة وصفية و تحليلية ، دار الهومة ، الجزائر ، 2003 ، ص 10.

و من أهم هاته القوانين : قانون سيانتونس كونسلت المؤرخ في 1863/04/22 و كذلك قانون الأهالي سنة 1881 ، إضافة إلى القانون المؤرخ في 1947/02/09 الذي نص على النظام الشهر في منطقتي القبائل الكبرى و الصغرى...إلخ.

بعد الإستقلال مباشرة حاولت الحكومة الجزائرية تغيير ما وضعه الاستعمار من أنظمة قانونية عقارية - خاصة تلك التي لا تتلائم مع أهدافها الإصلاحية -وتسوية بعض الأوضاع ، وذلك عن طريق سن العديد من القوانين المتزامنة والمتوالية كالقانون خاص بالأموال الشاغرة ، قانون الثورة الزراعية ،...إلخ.

لكن جاءت بعضها متناقضة والبعض الآخر غير قابل للتطبيق، وذلك نتيجة فرضها للموانع وقيود على معاملات وملكيات هذا من الجهة⁽¹⁾ ومن جهة الثانية فان إهتمامها الزائد بالأموال الشاغرة في السنوات الأولى من الاستقلال و تكريس جل أمكانيات البشرية والمادية بهدف تسوية وضعيتها جعلها تهمل الجوانب الأخرى خاصة فيما يتعلق بالمعاملات العقارية ، الأمر الذي سبب فوض كبيرة زادت الوضعية تأزما .

لقد صدرت بعد الإستقلال العديد من القوانين التي مثلت مانعا أو قيادا تشريعا للمواطن الجزائري والذي حاصرته الظروف الإجتماعية الصعبة من جهة وهذه الموانع والقيود القانونية من جهة أخرى، الأمر الذي دفعه إلى مخالفة القانون بهدف تحسين مستواه المعيشي خاصة سكان الأرياف الذين وجدوا النزوح للمدينة أفضل حل للتصدي لمثل هذه الظروف الإجتماعية ، والمجال واسع للتصور ما نتج عن ذلك البناءات الفوضوية غير خاضعة لأية مقاييس تقنية أو قانونية ، و نقصد بالمخالفة مقاييس القوانين خاصة اللجوء إلى التعاقد العرفي الذي أصبح من سنن المجتمع الجزائري .

(1)- صباح رشاش، فوضى التشريع العقاري، مقال منشور بمجلة القسطاس، مجلة فصلية تصدر عن مجلة قضاء تنبسة ، ع رقم 2 ، جوان 1988، ص10.

و من أهم الموانع والقيود التشريعية : صدور المرسوم رقم 15/64 المؤرخ في 1964/01/20 المتعلقة بحرية المعاملات⁽¹⁾ الذي ضيق كثيرا من حرية التعامل بين الخواص إذ يعتبر خير دليل في الحقيقة على تقييد المعاملات ، لأنه رخص التصرف في العقارات لكنه نص في وقت ذاته على عديد من القيود فيما يخص السكنات و المحلات التجارية الخاضعة للمعايير محددة ، و من أهم هذه القيود إشتراط شهادة عدم الشغور ، إذ أن هذا الإجراء يدل على أن السلطات الجزائرية آنذاك إعتبرت الشعب الجزائري قاصرا حسب قول الأستاذ صباح رشاش⁽²⁾ للأفراد بغض النظر عن الدوافع التأميم أو أسسه القانونية ، بحيث صدرت جملة من القوانين التي تهدف إلى مثل هذا الإجراء، من بينها قانون الثورة الزراعية.

صدر الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين إحتياجات عقارية لصالح البلديات⁽³⁾ الملغى بموجب القانون رقم 90/25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم الذي زاد الأمر تعقيدا⁽⁴⁾ ، حيث تضمن عدة شروط شبه تعجيزية للمواطنين البسطاء ، كما منح المشرع الجزائري من خلاله سلطات واسعة لصالح البلديات في توسيع إحتياجاتها العقارية⁽⁵⁾ ، مما جعلها تضم إليها الآلاف من الهكتارات و تحتكر المعاملات العقارية في هذه المرحلة⁽⁶⁾ .

(1)-Décret n°64/15 du 20 janvier 1964 relatif à la liberté des transactions, Journal officiel N° 07/1964.

(2)- صباح رشاش، مقال سابق، ص16.

(3)- وقد تم إلغاؤه بموجب المادة 88 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، ع رقم 49 ، الصادرة في 18 نوفمبر 1990.

(4)- صباح رشاش، المقال نفسه، ص14.

(5)- chaabane BENAZKOUN , Le droit de réserves foncières, Office des publications universitaires, Alger, Janvier 1990,p15.

(6)- A.ROHANE , mémoire pour obtention du diplôme de magister en droit , Option administration et finances , Institut de droit des sciences politique et administratives, Université Alger, Année 1989, p29.

و قد نتج عن تطبيق الأحكام هذا القانون العديد من المظاهر السلبية التي كان لها الأثر البالغ في إنتشار الفوضى و إستفحالها في المجال العقاري في الجزائر من بينها :

1- فشل الدولة و هيئاتها المحلية ، خاصة البلديات في توفير الأرضية اللازمة لتنفيذ المشاريع العمرانية العمومية و الجماعية .

2- حياذ البلديات عن تحقيق هدفها الرئيسي المرتبط أساسا بتحقيق الصالح العام بعد أن إرتفعت أسعار العقار إلى مستويات نستطيع أن نقول أنها خيالية ، مما دفع بالمواطنين إلى خرق قواعد المعاملات العقارية و إقتناء أسس عقارية بأسعار منخفضة و بموجب العقود العرفية والإبتعاد عن أية رقابة إدارية أو قضائية الأمرالذي نتج عنه إنتشار البناءات الفوضوية.

3- عدم الإستهلاك العقلاني للأسس العقارية من قبل البلديات ، إضافة إلى عدم إحترامها لمخططات التعمير أو تنفيذها بعد الأوان ، كما لا ننسى التسيير البيروقراطي للمبيعات العقارية و بذلك نشأت نزاعات وديون ضخمة.

و يلاحظ مما سبق ذكره أن التعدادات كانت تحيط بالمواطن من كل جانب قبل أن يقرب العقار و بعد أن يقربه ، الأمر الذي دفعه إلى مخالفة القانون ، كقيام بعض الأشخاص ببيع قطع الأراضي التي تحصلوا عليها داخل المحيط العمراني بموجب العقود العرفية ، كما أن البلديات في حد ذاتها منحت عقودا إدارية مخالفة للقانون فكان من السلبيات التقييد إنتشار العقود العرفية في مجال التصرفات العقارية ، ووجود فئة كبيرة من الملاك يحوزون أملاك العقارية بدون سندات تثبت حقوقهم بصفة رسمية معترف بها قانونا ، والضرر الناتج عن هذا الوضع شمل الدولة أيضا ، خاصة في المحيط الحضري الذي شوه ببناءات لا تتوفر على الشروط والمقاييس التقنية والعمرانية والجمالية إضافة إلى عدم تحصيل الرسوم الخاصة بنقل الملكية على تصرفات العقارية التي تتم بموجب عقود العرفية⁽¹⁾.

(1)- صباح رشاش، المقال السابق، ص 16.

نتيجة لمظاهر الفوضى العقارية و ما نتج عنها من أضرار للفرد و الدولة ، لجأت الحكومة الجزائرية إلى تبني نظام المسح العقاري سنة 1975 بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، معتبرة إياه الملاذ أو الحل الوحيد لتخطي هاته الأزمات بإعتباره الأداة الفعالة لتطهير الساحة العقارية من هذه الفوضى التي تكتسحها .

و قد تكلفت الدولة بجميع تكاليف المسح المتبعة بذلك النظام المسح الإجمالي ، حيث لجأت في ذلك إلى الإقتراض من صندوق النقد الدولي ، كما أولت أهمية بالغة لهذه العملية بحيث تجلت مظاهر إهتمامها على مستوى العديد من الأصعدة ، سواء على الصعيد المالي أو الصعيد البشري و كذا الصعيد التشريعي و الهيكلي، و في الآونة الأخيرة و بالتحديد سنة 2007 أنشأ المشرع الجزائري نوعا آخر من المسح العقاري ، يسمى " المسح بناءا على الطلب" و ذلك بموجب بالقانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽¹⁾ أو ما يسمى بقانون تحقيق العقاري .

حيث أن الشخص الذي يحوز عقارا ما حيازة قانونية في منطقة لم تشملها بعد العمليات المسحية و دون أن يملك سند الملكية وأنه يملك عقارا بموجب سند الملكية حرر قبل سنة 1961 ويريد الحصول على الدفتر العقاري ، وطبعاً لا يمكنه ذلك إلا إذا تم مسح هذا العقار، الأمر الذي قد يطول كثيرا لأن العمليات المسحية تسير بوتيرة بطيئة ، لذلك خوله المشرع من خلال القانون التحقيق العقاري الحق في طلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، يسمى " طلب إجراء المسح بناءا على الطلب" .

(1)- القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، ج ر ، ع رقم 15، الصادرة في 28/02/2007 .

يكون الطلب مرفقا بمخطط الكتلة و مخطط الموقع للعقار يقوم بإنجازهما الخبير العقاري على حسابه و نفقته ، إضافة إلى كل الوثائق الإثباتية الخاصة بالعقار محل الطلب(1).

بعد الإطلاع على الملف يمكن فتح تحقيق بصفة فردية يباشره محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري من بين أعوان مفتشي سلك أملاك الدولة ، يتم التأكد من أن العقار محل الطلب لا ينتمي إلى أملاك الدولة أو أملاك البلدية أو إجراء المعاينة حق الملكية ، وفي حالة ثبوت الملكية يتم تحديد القسم الذي ينتمي إليه العقار على الخريطة الخاصة بالبلدية التي يقع في دائرتها العقار محل الطلب و يعطى له رقم 01 ، و يتم إشهار نتيجة التحقيق العقاري لتقديم الإحتجاجات إن وجدت ، و في حالة عدم تسجيل إحتجاجات خلال المهلة القانونية يحول الملف إلى المحافظة العقارية ليتم على مستواه تحرير الدفتر العقاري الذي يسلم إلى المالك في نهاية المطاف.

و إذا كان هناك مسح لعقار آخر بناء على الطلب في نفس البلدية فانتتبع نفس الإجراءات السابقة ، ويعطى له رقم 02 و هكذا....

و عند إفتتاح عملية المسح مستقبلا في البلدية ذاتها فإن كل العقارات التي تم مسحها بناء على طلب ورقمت ترقيما تسلسليا إنطلاقا من رقم 01 لا يتم مسحها مرة أخرى .
إذن لقد أستحدث المشرع الجزائري نوع من هذا المسح لدعم و الإسراع في تعميم المسح العقاري على كافة التراب الوطني، و التخفيف من حدة الأزمة العقارية التي تعانيها الساحة العقارية في الوقت الراهن.

(1)- نعيمة حاجي ، مرجع سابق، ص17.

و تجدر الإشارة إلى أن المسح بناء على الطلب لا يقتصر على طلب فتح تحقيق بصفة فردية بل قد يكون بصفة جماعية و ذلك إطار إنجاز برنامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، حيث أنه في هذه الحالة يتخذ الوالي قرارا بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص ، يتضمن فتح تحقيق جماعي بعد أخذ رأي كل من مسؤول الحفظ العقاري الولائي و مسؤول البناء أو المصالح البناء أو المصالح الفلاحية حسب الحالة .

المطلب الثاني

تعريف المسح العقاري وأهدافه

المسح العقاري عملية شديدة التعقيد و التدرج و الدقة كما أنها تخضع للعديد من الأسس الفنية و القانونية ، و تنصب على العقارات باختلاف أنواعها سواء عقارات الخواص أو العقارات التابعة للدولة بنوعيتها العامة و الخاصة ، الريفية أو الحضرية ، كما تنصب العملية أيضا على الحقوق العينية العقارية⁽¹⁾ ، و بالتالي لضبط مفهومه بدقة الذي سنتناول تعريفه و تحديد محله أو موضوعه في (الفرع الأول)، و تعتبر هذه العملية الركيزة و العمود الفقري الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني ينحصر أهدافه في تثبيت الملكية العقارية و حمايتها بضمان الحقوق، وهذا ما سنتناوله في (الفرع الثاني).

(1)- نعيمة حاجي ، مرجع سابق ، ص 18 .

الفرع الأول

تعريف المسح العقاري

لقد وردت العديد من التعريفات المتعلقة بالمسح العقاري سواء على مستوى التشريع أو الفقه ، فقد عرفه المشرع الجزائري من خلال المادة 02 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث ورد نصها على نحو التالي: " إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

و ما يلاحظ على هذا التعريف أن المشرع الجزائري لم يعرف المسح في حد ذاته بل إكتفى بذكر أهدافه بإعتباره عملية يراد من خلالها فرز سائر الملكيات الواردة على العقارات بغرض تأسيس ما يسمى بالسجل العقاري⁽¹⁾.

كما ذهب الكثير من الباحثين والفقهاء إلى تعريف المسح إنطلاقا من أهدافه وإجراءاته، فالأستاذ خالد رامول عرف المسح كما يلي : " أداة لحصر جميع ملكيات العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية..."⁽²⁾.

وما يؤخذ على هذا التعريف أنه إضافة إلى تركيزه على أهداف المسح العقاري فقد ضيق من نطاق هذه الأهداف وجعلها تقتصر على الجانب الإحصائي ، حيث أرجع الهدف الأساسي و الوحيد للمسح هو حصر ملكيات العقارية في حين أنه في الحقيقة يتعدى إلى أهداف أدق و أهم كهدف الضريبي وهدف تأسيس السجل العقاري...إلخ.

(1)- د.عمار بوضياف، المسح العقاري و إشكالاته القانونية في الجزائر، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ،

مجلة سداسية مختصة ومحكمة تصدر عن المركز الجامعي العربي التبسي-تبسة - ع تجريبي ، إبريل 2006 ، ص 30.

(2)- خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، الجزائر، دون ذكر سنة

الطبع ، ص 30 .

أما الأستاذة ليلي زروقي فقد عرفت المسح العقاري من خلال بعض إجراءاته حيث ورد تعريفها على النحو التالي : " المسح يتكلف بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية ، و إعطائها أرقاما خاصة و رسم مخططاتها"⁽¹⁾.

حتى و إن كانت إمكانية لتعريف المسح العقاري من خلال إجراءاته فإن الإجراءات التي أوردتها الأستاذة ليلي زروقي من خلال هذا التعريف تقتصر على الإجراءات الفنية والتقنية للمسح العقاري دون إجراءات قانونية التي تعتبر العمود الفقري لهذه العملية. أما الأستاذ عمار بوضيف فقد عرف المسح بشكل مختلف عن التعريف السابقة ، حيث ورد تعريفه على النحو التالي : "المسح عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على إختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق"⁽²⁾.

و هو التعريف المرجح في نظرنا بوصفه للمسح العقاري في حد ذاته و الهيئات المكلفة به وكذا إجراءاته و أهدافه و محله أو موضوعه بحيث :

أولاً- المسح عملية فنية و إدارية وقانونية:

1- عملية فنية: بإعتباره يقوم على أساس تقنية وفنية (ميدانية) لا يمكن القيام بها إلا بتدخل مختصين تقنيين كالمهندسين و الخبراء العقاريين ، و الأسس الفنية غالبا ما تكون عالمية قد تم الحصول عليها عن طريق تبادل الخبرات والإطلاع على أحدث التقنيات⁽³⁾ والآلات التكنولوجية المتطورة مثل : الجيوديزيا وكذا الطائرات التي تلتقط الصور الجوية...إلخ .

(1)- ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، ط 2004 ، ص 47 .

(2)- عمار بوضيف ، المقال السابق ، ص 31 .

(3)- سماح ورتي ، المذكرة السابقة ، ص 20 .

2- عملية إدارية: بحيث أن العمليات المسحية تفتح في كل بلدية بناء على قرار إداري صادر من الوالي المختص إقليمياً أي والي ولاية التي تتبعها جغرافياً و إقليمياً البلدية المعنية بالمسح العقاري ، إضافة إلى إعتماده على الوثائق المعتمدة سواء تلك التي تحوزها المحافظة العقارية و المتمثلة في البطاقات العقارية⁽¹⁾ و التي تحوزها باقي الهيئات الإدارية هذا من جهة و من جهة ثانية فإن عملية المسح العقاري تشرف عليها العديد من الهيئات الإدارية (ذات الطابع الإداري) على رأسها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وما تشتمل عليها من فروع محلية و جهوية، إضافة إلى المحافظة العقارية وغيرها من الهيئات المتدخلة حسب الأهمية سيأتي بيانه لاحقاً.

3- عملية قانونية: على إعتباره يستند في جميع إجراءاته و مراحلها إلى أسس قانونية أقرها المشرع الجزائري في العديد من التشريعات و التنظيمات ، كما تنتج عنه العديد من الآثار القانونية التي تمس المراكز القانونية .

ثانياً- تتولاها سلطات إدارية مختصة:

فالمسح العقاري عملية ضخمة و معقدة تشرف عليها الوكالة الوطنية للمسح الأراضي بفروعها الجهوية و الوطنية وما يلاحظ على التعريف السابق أن الأستاذ الدكتور عمار بوضياف لم يخص بالذكر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، على إعتبار أن المسح عملية متشعبة و معقدة تساهم فيها عديد من الهيئات الإدارية ولا تقوم لها قائمة إلا بتدخل هذه الأخيرة كل حسب دورها و طبيعتها وظيفتها كالبديعية، المحافظة العقارية، مديرية الأملاك الوطنية...إلخ .

ثالثاً- موضوعه بوجه عام:

يتعلق بجميع أنواع العقارات سواء مبنية أو غير مبنية ، ريفية أو حضرية ، و بالتالي يوجد بما يسمى بالمسح الريفي و المسح الحضري، إضافة إلى حقوق العينية العقارية.

(1)- نعيمة حاجي ، مرجع سابق، ص 22 .

و موضوعه في أن عملية المسح العقاري ينصب على العقار⁽¹⁾ أساسا لذلك سمي بالمسح العقاري ، و بالرجوع إلى المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام نجد المشرع الجزائري من خلال بعض نصوصه حدد أنواع العقارات موضوع المسح ، بحيث يشمل هذا الأخير الأملاك العقارية التابعة للدولة (الأملاك الوطنية العامة و الخاصة) و الأملاك العقارية التابعة للخواص إضافة إلى حقوق العينية العقارية :

1- الأملاك العقارية الوطنية العامة والخاصة: وهو ما يفهم من نص المادة 1/6 من المرسوم رقم 62/76 و الذي ورد على النحو التالي : " تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات و الهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها" ، إذ إن عملية المسح العقاري تشمل جميع العقارات بما فيها الأملاك العقارية التابعة للدولة والولايات والبلديات والمؤسسات ذات الطابع العمومي أي تشمل الأملاك العقارية التابعة للدومين العام والخاص.

2- الأملاك العقارية الخاصة: و هو ما يفهم من نص المادة رقم 2/6 من نفس المرسوم الذي ورد بالصياغة التالية: " ... و إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين " إذ ما يخرج من ملك الدولة العام أو الخاص فهو ملك للأشخاص الطبيعيين الخواص ، و بالتالي تعد أملاكهم العقارية محل عملية المسح ، و هذا إستنادا إلى حق الملكية .

(1)-أنظر فيما يخص تعريف العقارات و أنواعها:

*د.عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية - ، ج 8 ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، دون ذكر سنة الطبعة ، ص 11 .

*د.احمد شوقي عبد الرحمن ، النظرية العامة للحق ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر ، دون ذكر عدد الطبعة ، سنة 2005 ، ص 193 .

*كامل مرسي باشا ، شرح القانون المدني و الحقوق العينية الأصلية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر ، دون ذكر عدد الطبعة ، سنة 2005 ، ص 37.

3- الحقوق العينية العقارية عدا حق الملكية: لقد أغفلت المادة 6 من المرسوم رقم 62/76 السالف الذكر موضوع آخر من مواضيع المسح إذ إقتصر الأمر على المالكين الذي يمارسون حق الملكية على عقاراتهم دون التطرق إلى بقية الحقوق العينية التبعية و هو ما تداركته المادة 22 من نفس المرسوم والتي ورد نصها على النحو التالي : " ينبغي على كل مالك أو حائز عقار مهما كان سند ملكيته أن يسمح بالدخول الحر لموظفي المصلحة المكلفة بالمسح الأراضي...".

وما يهمنا في هذا الصدد عبارة "حائز عقار" التي تؤكد أن بقية الحقوق العينية العقارية عدا حق الملكية تكون هي أخرى محلا للمسح العقاري مثل حق الإنتفاع، حق الإرتفاق... إلخ. أما بخصوص الأساس القانوني للمسح العقاري فتتطلب عملية المسح العقاري تغطية كافة التراب الوطني ، الأمر الذي يؤكد أنها عملية ضخمة جدا تستدعي إهتماما بالغا من قبل الدولة، كما أنها تعتبر شديدة الدقة نظرا لإرتباطها بأحد أهم الحقوق هو حق الملكية ، لذلك فالمشرع الجزائري قد أحاط هذه العملية بسبل من التشريعات و التنظيمات⁽¹⁾ وكذا التعليمات الإدارية التي تعالجه بالصورة مباشرة، إضافة إلى تطرق إلى بعض جوانبه من خلال التشريعات متفرقة فقد كان بين الفترة وأخرى يصدر تنظيمات أو تعليمات أو مذكرات لتدارك النقائص التي تتخلله أو لتغيير بعض جوانبه التي أثبتت الممارسة الميدانية عدم صلاحيتها وعدم ملاءمتها أو لمعالجة بعض المشاكل القانونية التي تواجه العملية ، على سبيل المثال المذكورة التي تعالج إشكالية الأراضي مجهولة المالك ، السبب في ذلك هو أن المسح العقاري نظام حديث و غريب على المشرع الجزائري ، فهو لم ينشأ أحكامه بل تقريبا أخذها جاهزة من التشريعات المقارنة ، خاصة التشريع المصري ...

(1)- د.عمار بوضياف ، المقال السابق ، ص 71.

ومن أهم التشريعات والتنظيمات الخاصة بالعملية المسح العقاري:

- 1- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بالمسح الأراضي العامل و تأسيس السجل العقاري وقد تضمن 28 مادة⁽¹⁾ ، و يعتبر أول قانون نظم العملية ، وقد حدد من خلاله المشرع الجزائري الإطار العام للمسح العقاري من البداية إلى النهاية .
- 2- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام قد تضمنت 30 مادة⁽²⁾ .
- 3- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 المعدل بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، وقد تضمنت 116 مادة⁽³⁾ .
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 63/92 المؤرخ في 12 فيفري 1992 المتعلقة بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وقد تضمنت 35 مادة⁽⁴⁾ .

(1)- لذلك جاء الأمر رقم 74-75 تحت تسمية القانون المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في دلالة واضحة على تلازم عملية إعداد السجل العيني في القانون الجزائري عن طريق قيد و ترقيم العقارات ، فالحقيقة فإن أعمال المسح عبارة عن تمهيد الإنتقال إلى نظام الشهر العيني.....براني فيروز، مسح الأراضي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإدارية ، جامعة يوسف بن خدة ، 2001، ص 30.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج ر، ع رقم 30 المؤرخة في 13/04/1976 المعدل والمتمم.

(3)- المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، ج ر، ع رقم 30 المؤرخة في 13/04/1976 المعدل والمتمم.

(4)- المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، ج ر، ع رقم 54 المؤرخة في 20/12/1989 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 92-63 المؤرخ في 12 فيفري 1992 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر، ع رقم 13 الصادر في 19/02/1992 .

5-التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية

المتعلقة بسير العمليات مسح الأراضي العام وترقيم العقاري .

كما أصدرت تشريعات أخرى تتناسب مع خصوصية مسح العقارات الريفية

(المسح الريفي) من بينها :

- القرار المؤرخ في 1976/06/23 المتعلق بتنسيق أشغال المسح الأرضي وأشغال التحقيقات

العقارية و الطبوغرافية فيما يخص تحديد الريف و ضم الأراضي أو التهيئة العقارية .

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1978/04/09 يتضمن طرق استعمال التصوير الضوئي

لمسح الأراضي في مناطق الريفية وتحديد الشروط التي يتم فيها وضع البرنامج السنوي لأشغال

تأسيس مسح الأراضي .

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/07/23 يتضمن تحديد كيفية إنشاء خلفيات

المخططات لوضع مسح الأراضي في المناطق الريفية(1).

هذا الى جانب تشريعات و تنظيمات أخرى ذات العلاقة الوطيدة بعملية المسح والتي تعالجه

بطريقة غير المباشرة من بينها :

- المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلقة بإثبات الملكية الخاصة ، وقد

تضمن 35 مادة(2).

(1)-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23 جويلية 1989 المتضمن تحديد كيفية إنشاء خلفيات المخططات لوضع مسح

الأراضي في المناطق الريفية ، ج ر ، ع رقم 40 لسنة 1989.

(2)-.بشير قدوح، النظام القانوني للملكية العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط رقم 2 ، سنة 2004، ص 219 .

- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري و قد تضمن 89 مادة⁽¹⁾ المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995⁽²⁾. إضافة إلى القانون المدني و الأمر المتعلق بالثورة الزراعية ، و كذا الأمر بالإحتياجات العقارية لصالح البلديات و الأمر المتعلق بقانون التسجيل و كذا الأمر المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة، وغيرها من التشريعات و التنظيمات⁽³⁾ والتي تنظم بعض جوانبه بطريقة غير مباشرة .

الفرع الثاني

أهداف المسح العقاري

إن عملية المسح العقاري تعتبر سلم السياسة العقارية المرجو تحقيقها في المستقبل أو هو الأداة التي نأمل أن تلخص الساحة العقارية من الفوضى التي تكتسحها، لذلك فقد خصصت لها الدولة الجزائرية جهودا وامكانيات مادية و بشرية ضخمة لا يمكن سوى لشخص معنوي كدولة تحملها وذلك بالغرض تحقيق جملة من الأهداف ، يمكن تصنيفها كالاتي:

أولا -الأهداف على مستوى الجبائي:

في حقيقة الأمران الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي بعد الدور الأصلي لها ، إذ أن المقصود من تبني مسح الأراضي العام هو معرفة الملكيات العقارية (أنواعها، مساحتها و كذا طبيعتها) و تحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها⁽⁴⁾.

(1)- القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، ع رقم 49 الصادرة في 18/11/1990

(2)- الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 نوفمبر 1995، ج ر، ع رقم 55 ، الصادرة في 27/11/1995.

(3)- د.عمار بوضياف ، مقال سابق ، ص 04.

(4)- سماعيل شامة ، مرجع سابق ، ص 116.

وقد أشارت الكثير من الدراسات إن المجتمعات القديمة عرفت ظاهرة الجباية العقارية⁽¹⁾ ذلك أن العقار كان ولا يزال يمثل مصدرا مهما من مصادر تدعيم الخزينة العامة ، فالعقارات في كل الدول تدخل أمولا ضخمة للخزينة العامة عن طريق الضرائب والرسوم.

و الدولة الجزائرية عندما تحملت عملية المسح العام رغم تكلفته الباهظة ، والتي كلفتها إن لم نقل إضطرتها إلى التعاقد مع صندوق النقد الدولي لتغطية ميزانية هذا المشروع عن طريق منحها قرضا ماليا مشروط بمدة خمسة عشر سنة (15) سنة ، فهي تهدف من وراء كل ذلك إلى تطهير الملكية العقارية و تحديد مالكيها بدقة ، الأمر الذي يسهل عليها بعد ذلك فرض ضريبة على كل مالك مستندة في ذلك إلى الوثيقة الرسمية الخاصة بالعقار المسموح والممثلة في الدفتر العقاري، فبالرغم من أن الجزائر دولة نفطية إلا أنها لا تفرط في إتاوات العقارات، وخطة الدولة في فرض الجباية العقارية تبدأ في التطبيق بمجرد إنتهاء المسح. لكن ذلك لا يمنع من فرض بعض الضرائب و الرسوم بالنسبة لبعض الوضعيات ، وهو بالفعل ما لجأت إليه الدولة بحيث قامت بفرض بعض الإتاوات نذكر منها :

1- ضريبة الإمتلاك : وذلك من خلال قانون المالية لسنة 1990 ، إذ بموجبه تم فرض وإقرار ضريبة الإمتلاك، وقد خصصت عائداتها على النحو التالي: 60 % تؤول إلى ميزانية الدولة⁽²⁾ و 20% تؤول إلى ميزانية البلديات و 20% المتبقية تؤول إلى صندوق الوطني للسكن⁽³⁾.

و ما نستخلصه من توزيع مداخيل هذه الضريبة أن المشرع حرص من خلاله على تحقيق الصالح العام على المستوى المحلي والوطني ، الأمر الذي يؤكد لنا أن الدولة لا تهدف إلى إرهاب المواطنين من خلال سنها لهذا النوع من الضرائب .

(1)- د.عمار بوضياف، مقال سابق، ص43.

(2)- د.عمار بوضياف، المقال نفسه ، ص43.

(3)- د.عمار بوضياف، المقال نفسه ، ص43.

وتجدر الإشارة إلى أن ضريبة الإمتلاك تخص الملكية الخاصة فقط ، وبذلك فالدولة و الهيئات وكذا المؤسسات العمومية ذات النفع العام وكذلك مؤسسات العلمية المعفاة من هذا التكاليف⁽¹⁾ أما بالنسبة للرسوم فهي معروفة أثناء عملية الشهر و التسجيل العقاريين ، إذ أنها فرضت من خلال القوانين المالية الكثيرة ، بفرض رسوم على المتعاملين في العقار بالبيع مثلا أو غيره من التصرفات التي تستلزم الشهرة ، ففي البيع مثلا إلزام المشتري كأصل عام بتحمل نفقات التسجيل و الطابع و رسوم الشهر العقاري ما لم يقع الإتفاق على خلاف ذلك و هو ما نصت عليه المادة 393 من القانون المدني ، و يقدر رقم التسجيل مثلا بـ 8% من ثمن الأرض ، أما رسم الإشهار العقاري فيقدر بـ 2% من قيمة العقار⁽²⁾.

ثانيا - تنظيم الوعاء العقاري و المعاملات العقارية:

المسح العقاري هو الخيار الوحيد من أجل الوصول إلى التطهير العقاري من جهة ووضع حد لتعدد الوضعية الراهنة للعقارات و المعاملات العقارية من جهة ثانية⁽³⁾ ، أي أنه يجب فرض حالة مدنية حقيقية للملكية، وهو يعتبر الهدف المباشر من عملية المسح ، ويتحقق ذلك عن طريق إنشاء ما يسمى بالسجل العقاري العام، إذ يتم أنشاؤه أساسا من خلال مشروع التوثيق العقاري العام اللصيق بالعملية ، و يستند هذا الأخير أساسا على وضع مخططات طبوغرافية جزئية وبطاقات ملكية للعقارية، وكذا تحديد أسماء مالكيها بدقة و بالتالي تسجيل كل عقار بالسجل العقاري على نحو واضح و سليم ، على أن يسلم في نهاية العملية ككل دفتر عقاري يكون بمثابة سند ملكية للعقار⁽⁴⁾.

(1) .د.عمار بوضياف، مقال سابق ، ص 44 .

(2) - د.عمار بوضياف، المقال نفسه ، ص 44 .

(3) - عمار علوي ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر (العقار) ، دار هومة ، الجزائر، ط 2004 ، ص 70 .

(4) - سماعيلين شامة ، المرجع السابق ، ص 117.

أما عند انتهاء عملية المسح على مستوى الوطني وبتعميمه ليشمل بذلك 1541 بلدية ، فيظهر الهدف الحقيقي من كل ذلك والمرتكز أساسا على إنشاء السجل العقاري العام الذي يحدد فيه جميع الملكيات وجميع العقارات في التراب الوطني ويتمثل هذا الهدف في :

1- القضاء على الفوضى العقارية وإستئصال ظاهرة التعامل بالعقود العرفية في الميدان العقاري بحيث أن الأفراد مستقبلا و أثناء إبرامهم للعقود الواردة على العقارات و التي لا محالة سوف تكون موثقة و مشهورة فسيضطرون إلى إتباع إجراءات الشكلية القانونية ، و تجنب ظاهرة التعامل بالعقود العرفية ، الأمر الذي سوف يضمن لا محالة استقرار المعاملات العقارية(1) .

ثالثا - حماية المالك:

إن تأسيس السجل العقاري و تسليم الدفاتر العقارية لجميع مالكي العقارات من شأنه أن يحقق حماية بالغة لهؤلاء الملاك ، ذلك أن عملية المسح تمكن من التعرف على وضعية قانونية للعقار التي تنصب في شكل رسمي مما يحتم معرفة المالك و سند ملكيته وكذا جميع المعطيات المتعلقة بالعقار محل الملكية سواء من الملكية، سواء من حيث المساحة و الحدود و الموقع و طبيعة الإستغلال...إلخ .

و المستفيد الأول من كل ذلك هو مالك بنفسه، و بهدف تحقيق هذه الحماية فقد أضفى المشرع حجية الكاملة على الدفتر العقاري(2) و ذلك من خلال المادة 33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بالإثبات لحق الملكية الخاصة، حيث ورد نصها على نحو التالي : "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية و مسح الأراضي المحدثه ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في النصوص اللاحقة المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة بيئة في شأن الملكية العقارية "

(1)- د.عمار بوضياف ، مقال سابق ، ص 45 .

(2)- د.عمار بوضياف ، المقال نفسه ، ص 45 .

رابعاً - تمكين القضاء و أعوان من القيام بواجباتهم:

إن الهدف القضائي لعملية المسح العقاري يضم جانبين أساسيين :

1- الجانب الأول : يتمثل في مساعدة القاضي عامة و القاضي العقاري خاصة على قيامه بمهامه في الفصل في المنازعات العقارية ، وتظهر هذه الصعوبة خاصة من خلال مظهرين: - المنازعات العقارية تحتوي في غالبيتها على جانب الفني الذي يقتضي تعيين خبراء الفنيين بهدف رفع اللبس و توضيح الحقائق ، الأمر الذي يفتح مجال واسعاً لتواطؤ هؤلاء المختصين (الخبراء) مع بعض أطراف النزاع ، خاصة في تعيين الحدود .

- التضارب بين التشريعات العقارية ، لأن المشكل لا يكمن في دراية القاضي من عدمه و لو أن العلم بالتشريع أمر ضروري لا يقل أهمية عن أي شرط آخر لا بد من توفره في القاضي ، لكن المشكلة في هذا السياق تكمن في التناقض و التضارب بين النصوص والخلايا التشريعات العقارية التي تشكل في حد ذاتها مشكلة لا بد من النظر فيها و محاولة إستئصالها لتبلغ أي عملية إصلاحية أهدافها على وجه أكمل⁽¹⁾.

2- الجانب الثاني : كما قلنا إن إرتفاع نسبة النزاعات العقارية يعود أساساً إلى الفوضى العارئة الموروثة من الحقبة الاستعمارية ، التي حاول المشرع الجزائري تخفيف منها لكنه زادها بذلك تعقيداً وتضارباً.

وبمفهوم المخالفة فكلماً تم التخفيف من هذه الفوضى و لمالاً القضاء عليها نهائياً نسبة النزاعات العقارية ، الأمر الذي يساهم في تخفيف العبء على القضاء ، و ذلك بالقضاء على الخلافات والخصومات بين الجيران والأقارب، مما ينتج عنه التقليل تدريجياً من القضايا والمنازعات العقارية ، و بذلك تتفرع المحاكم و المجالس لمسائل أخرى أكثر أهمية⁽²⁾.

(1)- نعيمة حاجي ، مرجع سابق ، ص 32 .

(2)- جويذة بن قيقة ، دراسات قانونية ، دار الميزان للنشر ، سوسة ، تونس ، ط رقم 1 ، أكتوبر 1998 ، ص 122 .

خامسا - الأهداف الاجتماعية:

كما يعتبر المسح العقاري ذا بعد إجتماعي يتجسد من خلال العديد من الأهداف غير المباشرة التي لا تقل أهمية عن أهدافها من بينها(1) :

-القضاء على الخلافات التي غالبا ما تكون بين الأقارب بسبب تعيين الحدود المادية للعقارات.

- كما أن الضبط الدقيق للعقارات ومساحتها وموقعها يفيد في تدعيم بعض الجوانب الإقتصادية ذات البعد الوطني ، التي تعد أساسا للرقى الإجتماعي من خلال القضاء على العديد من المعضلات الإجتماعية ، إذ أن المسح العام يسهل إستفادة كبيرة من الأراضي بالقدرالذي يكفل للمصارف البنوك ضمانات عند تقديم القروض ، والتي أصبحت ضرورة ملحة في سبيل تطويع المشاريع الفلاحية والصناعية و السياحية و بالتالي المساهمة في القضاء على البطالة خاصة توجيه الشباب لمثل هذه المشاريع ، كما يرتبط هذا الهدف بدوره هدف آخر لا يقل أهمية في تثبيت المواطنين و خاصة الطبقة الفلاحية من الشعب في أراضيهم و إستقرارهم ، وبالتالي الحد من النزوح الريفي نحو المدن و تحقيق نزوح مضاد بالمقابل(2).

و نظرا لجل هذه الأهداف سواء المباشرة أو غير المباشرة سواء قريبة المدى أو بعيدة المدى فإن الدولة كلفت نفسها ماديا وبشريا و بذلك بتوفير إمكانيات ضخمة جدا كما جندت العديد من الهيئات الإدارية المركزية و المحلية لتحقيق اللبنة الأساسية التي تعد منطلق جميع الأهداف السابقة ، وهي تحقيق مسح العقاري عام لكافة التراب الوطني .

(1)- جويده بن قيقه ، المرجع السابق ، ص 122 .

(2)- جويده بن قيقه ، المرجع نفسه ، ص 123 .

المبحث الثاني

الهيئة المكلفة بالمسح العقاري

يلعب الجانب الهيكلي في مشروع المسح العقاري دور أساسيا و فعالا باعتباره المحرك الأساسي للعملية وقد شهد هذا الأخير تطورا و تغيرا بين الفترة و أخرى استقر في آخر المطاف على إنشاء هيئة مستقرة على المستوى المركزي لها فروعها على مستويين الجهوي والمحلي ، تلعب هذه الأخيرة دورا الأساسي في سير عمليات المسح العقاري على مستوى كافة التراب الوطني ، سنتناول إستحداث الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في (المطلب الأول)، و علاقتها بغيرها من الهيئات الإدارية الأخرى في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

إستدعت عملية تطهير الوعاء العقاري و الملكية العقارية في الجزائر توفير آلية قانونية تتمثل في هيئة إدارية تشرف على عملية المسح العقاري، تسعى إلى تحقيق الأهداف المرجوة منها غير الإسراع في إنجازها، مما أدى بالمشروع الجزائري إلى إستحداث الآلية بموجب المرسوم رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي⁽¹⁾ ، لقد عرفها المشرع الجزائري ن خلال نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المشار إليه سابقا ، و الذي ورد على النحو التالي : " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية واستقلال مالي ، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، وتكتب بالاختصار (و.و.م.أ)، وتدعى في صلب النص (الوكالة)".

(1)- مرسوم تنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، ج ر ، ع رقم 54 ، الصادر في 12/02/1989 ، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 92-63 ، المؤرخ في 12 فيفري 1992 ، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، ج ر ، ع رقم 13 الصادر في 19/02/1992 .

وما يلاحظ على تعريف المشرع لهذه الهيئة إقتصار على الوصف القانوني الذي ينطبق على أي هيئة عمومية إدارية والمميز الوحيد هنا هو التسمية ، خاصة من حيث الوظيفة أو المهمة المنوطة بها تأديتها إذ تتولى الجانب الفني والتقني من العملية ، و كذا تحديد خصوصياتها الهيكلية حيث أنها تتميز بفرع رئيسي على المستوى المركزي و فروع جهوية و أخرى محلية ، كما يجب أن لا يخلو التعريف من ذكر الجهة الإدارية الوصية .

وبالتالي فإن التعريف الذي لا يتنافى مع تعريف المشرع بل يزيد عنه ببعض الجوانب من شأنها تحديد المعنى القانوني لهذه الهيئة بشكل أوضح وأدق والذي من خلالها يمكن تمييزها عن غيرها من هيئات الإدارية ، بحيث : "الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والإستقلال المالي تخضع لوصاية وزير الإقتصاد، مهمتها إنجاز العمليات الفنية و التقنية المتعلقة بالمسح العقاري ، تتشكل من فرع رئيسي مقره في العاصمة إضافة إلى الفروع الجهوية و المحلية تتوزع على كافة الوطن وتكتب بالإختصار (و.و.م.أ) ، و تدعى في صلب النص (الوكالة)".

أما فيما يتعلق بتسييرها تنص المادة الأولى في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 السابق على مايلي: " تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين و التنظيمات المعمول بها و لأحكام هذا المرسوم " بالتالي فالوكالة الوطنية لمسح الأراضي خاضعة في مهامها وتسييرها لأحكام مواد هذا المرسوم التنفيذي، بالإضافة إلى التنظيمات والقوانين المختلفة أما من حيث الجهة الوصية التي تخضع إليها فقد نصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي على أنه : " توضع الوكالة تحت وصاية وزير الإقتصاد " ، و بالتالي فهي تخضع إلى وصاية وزير المالية⁽¹⁾، الأمر الذي يؤكد بأنها هيئة تتمتع بالإستقلالية، كما يؤكد بأنها ذات طابع لامركزي و سنتناول تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و فروعها في (الفرع الأول) و مهامها بصفة رسمية وبصفة إستثنائية في (الفرع الثاني) .

(1)- يطلق عليه كذلك تسمية وزير الإقتصاد .

الفرع الأول

تنظيمها وفروعها

صدر أول تنظيم هيكل لوكالة مسح الأراضي سنة 1990 بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 مارس 1990⁽¹⁾، ثم ما لبث أن غيره المشرع الجزائري و ذلك خلال الأربع (04) سنوات الأولى بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 جويلية 1994⁽²⁾، وهو التنظيم الحالي و الذي على أساسه سوف تتم دراسة تنظيم الوكالة وفروعها.

أولا - الفرع الرئيسي (المديرية العامة):

تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 على ما يلي: " يكون مقر الوكالة في مدينة الجزائر، و يمكن نقله إلى مكان آخر في التراب الوطني بموجب المرسوم التنفيذي يصدر بناء على إقتراح من وزير الإقتصاد ".

و بالتالي فإن المقر الرئيسي للوكالة الممثل في المديرية العامة متواجد بالجزائر العاصمة و يعتبر المشرف الرئيسي على عمليات المسح في كافة التراب الوطني ، و بالتالي فإن الفروع الجهوية والمحلية يخضعون له إداريا.

1- التنظيم الداخلي:

يحدد التنظيم الداخلي للوكالة بموجب قرار مشترك بين الوزير المالية و السلطة المكلفة بالوظيفة العامة ، وهذا حسب نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي السابق والذي ورد كما يلي: "يحدد التنظيم الداخلي في الوكالة بقرار مشترك بين وزير الإقتصاد و السلطة المكلفة بالوظيفة العمومية ".

(1)- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 10 مارس 1990 يتعلق بالتنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية، ج ر، ع رقم 29 لسنة 1990.

(2)- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 09 جويلية 1994، ج ر، ع رقم 73 لسنة 1994، المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك،

المؤرخ في 10/03/1990.

أ- هيئات التسيير و الإدارة :

تنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي لرقم 234/89 على أنه : " يشرف على الوكالة مجلس الإدارة و يديرها المدير "

1- مجلس الإدارة : تتزود الوكالة بمجلس الإدارة تحت رئيس ممثل وزير المالية ، وتضم عدد من الممثلين عن عدد من الإدارات المركزية يعينون كذلك بقرارات من وزير المالية ، ويجب أن يكون لهم على الأقل صفة نائب المدير في الإدارة المركزية(1).

و قد حددت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 هؤلاء الممثلين على سبيل الحصر وهم على التوالي : ممثل عن وزارة التجهيز، ممثل عن وزارة الفلاحة ، ممثل عن وزارة النقل، ممثل عن المحافظة السامية للبحث العلمي الممثلة عن مندوب التخطيط، وقد تم تعيين أعضاء أول مجلس إدارة للوكالة بموجب قرار وزير المالية الصادر في 10 مارس 1990(2).

أ- إجتماعه : حسب نص المادة 18 من نفس المرسوم التنفيذي فإن مجلس الإدارة فإن مجلس الإدارة يجتمع مرتين في السنة على أقل كلما إقتضت الضرورة إلى ذلك ، بموجب طلب من الرئيس أو ثلث أعضائه أو المدير ، و ترسل هذه طلبات قبل 15 يوما على الأقل من الإجتماع ، ويمكن أن تخفض المهلة إلى 08 أيام في حالة الإستعجال .

و للمجلس أن يستعين في إجتماعاته بأي شخص ذو كفاءة معترف بها في الميدان المطروح للمناقشة بالهدف الإثراء و تقديم المشورة التي من شأنها المساهمة في جودة العمل وتطويره ومساهمة في تقديم بعض الحلول والصعوبات التي تعترض العملية المسح، وذلك طبقا للمادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي التي ورد النص التالي: "يمكن للمجلس الإدارة أن يستعين بأي شخص يراه أهل في المسائل المطلوب مناقشتها أو من شأنه أن يفيد في مداولاته".

(1) - سماح ورتي ، المذكرة السابقة ، ص 102 .

(2) - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 10 مارس 1990 ، مرجع سابق.

- ب-مهامه: و قد تضمنتها المادة 12 من المرسوم التنفيذي السابق و هي كالتالي:
- يكلف مجلس الإدارة بدراسة جميع التدابير التي تتعلق بالتنظيم الوكالة و أعمالها و التداول فيها و تقريرها و لهذا الغرض يتداول في المسائل التالية:
- 1-مخطط العمل السنوي و المتعدد السنوات .
 - 2-النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة و سيرها.
 - 3-الجدول التقريرية بالإيرادات والنفقات و ميزانية الوكالة .
 - 4-النشاط السنوي و التسوية المحاسبية المالية.
 - 5-يدلي برأيه في موضوع الصفقات والإتفاقيات ، كما يتداول المجلس في الحدود المنصوص عليها في التشريعات المعمول به فيما يلي(1).
 - 6-مشاريع بناء عمارات و اكتسابها وبيعها ومبادلاتها.
 - 7-قبول هبات و وصايا و تخصيصها.
- ج-المدير: يدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مدير، ويتم تعيينه بموجب مرسوم التنفيذي بعد إقتراحه من قبل وزير المالية(2). وتوكل لهذا المدير مهام متنوعة وذلك حسب نصي المادتين 20 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 وهي مذكورة على سبيل الحصر كالتالي:
- 1-تنفيذ قرارات مجلس الإدارة.
 - 2-المسير الإداري لإعمال الوكالة .
 - 3-الممثل القانوني للوكالة .
 - 4-الأمر بالصرف في الميزانية.
 - 5-صاحب السلطة الرئاسة على المستخدمين.

(1)- سماح ورتي، مذكرة سابقة ، ص103.

(2)- سماح ورتي، المذكرة نفسها ، ص 104.

و يمكن للمدير أن يفوض توقيعه تحت مسؤوليته إلى الموظفين الموضوعين تحت سلطته في حدود إختصاصاته كما أن يفوض إتمادات إلى مسؤولي الفروع الجهوية و الذين يعملون بصفتهم أمريين ثانويين بالصرف .

ثانيا - الفروع الجهوية و المحلية:

على المستوى القاعدي نميز بين المستويين الجهوي و الولائي (المحلي) :

1- الفروع الجهوية : كانت في النص القديم تعرف بالمديريات الجهوية ، وعددها خمسة وهي: بشار، وهران، الجزائر، قسنطينة ، ورقلة ، غير أن النص الجديد لم يحدد عددها و إكتفى بالإحالة على التنظيم⁽¹⁾.

أ- الفروع المحلية (الولائية) : والتي كانت تسمى بالمديريات المحلية ، و قد أصبح كل فرع محلي يضم أربعة مكاتب بدلا لثلاثة⁽¹⁾.

- إذا كان بمدينة بشار أو وهران أو الجزائر العاصمة مديريات جهوية للمسح فإنه يوجد إلى جانب كل واحد و بنفس المدينة مديرية محلية للمسح ، و ذلك لإختلاف المهام بينهما ، و تجدر الإشارة إلى الأصل الذي إنفصالهما من الناحية العملية ، لكن قد تقتضي الظروف الولاية تواجدهما بنفس المبنى ، لكن و رغم ذلك تبقى الإستقلالية الهيكلية والوظيفية قائمة .

- كانت الفروع المحلية تحتوي على أربعة (03) مكاتب هي :

مكتبة الأشغال الطبوغرافية ، مكتبة المسح العام ، مكتبة المستخدمين .

لكن بعد تقدم عمليات المسح و إكتظاظ الوثائق إضطر إلى إستحداث مكتب رابع .

- سابقا كان عندما يطلب موظف نقله من مديرية محلية بولاية ما إلى مديرية أخرى فلا بد أن يمر الطلب بالهيئة الجهوية ثم الفرع الرئيسي ، لكن الآن أصبح الطالب يبعث مباشرة إلى المديرية المركزية (المديرية العامة أو الفرع الرئيسي) دون المرور بالفرع الجهوي .

(1)-شامة سماعين، مرجع سابق ، ص 115.

الفرع الثاني

مهامها

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بفروعها المختلفة في إطار السياسة العقارية المحددة من قبل الحكومة و طبقا لمرسوم التنفيذي رقم 234/89 العديد من المهام والوظائف سواء المنوط بها تأديتها بصفة رسمية أو تلك المهام توكل إليها بصفة عارضة وإستثنائية(1).

أولا- مهامها بصفة رسمية:

لقد أنشئت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي أساسا بهدف إنجاز العمليات التقنية الخاصة بإعداد مسح الأراضي العام في مجموع التراب الوطني وفي هذا الإطار فهي تتولى العديد من المهام بصفة أصلية تتجسد من خلال النقاط التالية :

-تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود و الطبوغرافيا بأساليب أرضية و التصوير المسامي الضوئي .

-تجيب على إستشارات الجمهور من الملاك و ذوي الحقوق وكل من له مصلحة بخصوص العقارات حتى القضاء إذا أراد الحصول على المعلومات بشأن العقارات محل النزعات.

-تحضير و تحرير الوثائق و الملفات المرتبطة بالأشغال اللجان مسح الأراضي والحدود .

-تحرير مخططات المسح العام للأراضي و الوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار حفاظا على قيمتها العلمية و السهر على تطابق عمليات المسح الأراضي مع السجل العقاري ، و هذا عن طريق تبادل المعلومات بينها و بين المحافظات العقارية.

-تنظيم الأرشفة و نشر وتسليم الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي.

-مراقبة الأشغال المنجزة من قبل المساحين و مكاتب الدراسات الطبوغرافية الخواص المنجزة لفائدة الإدارات العمومية(2).

(1)- نعيمة حاجي ، مرجع سابق ، ص 45 .

(2)- نعيمة حاجي ، نفس المرجع ، ص 112 .

هذا و يمكن أن تكلف وكالة الغير من ذوي الخبرات وفقا للقانون وعن طريق الصفقات العمومية للقيام بعملية المسح لحسابها.

ثانيا - مهامها بصفة إستثنائية:

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي القيام ببعض المهام بصفة إستثنائية بحيث:

1- جرد العقارات التابعة للدولة :

تقوم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بصفة إستثنائية بجرد الأملاك الوطنية العقارية بنوعها العامة و الخاصة و ذلك بناء على تكليف رسمي من وزير مالية (1)، و هو ما جاء به نص المادة 04 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 ، الذي ورد على النحو التالي: "ويمكن أن يكلفها وزير الإقتصاد لحسابه بالإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة للأملاك الدولة وفقا للتنظيم المعمول به وضبطه بإستمرار".

و في هذا الاطار تتولى الوكالة العديد من المهام اللصيقة بالعملية الجرد قد نص عليها المشرع من خلال المادة السابعة من المرسوم التنفيذي نفسه و هي على التوالي :

- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام للعقارات الدولة ومعالجتها.
- إعداد الأساليب و المنظومات الحديثة التسيير هذا الجرد و ضبطه بالانتظام .
- إنتاج بيانات إحصائية و بصفة دورية تعكس قوام الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية العامة و الخاصة.

و مهمة الجرد مهمة معقدة وطويلة إذ تقتضي الجرد و الإحصاء على مستوى كافة التراب الوطني، إذ لا يخلو حي أو قسم أو دائرة أو بلدية أو ولاية من ملك العقاري تابع للدولة، كما إنها عملية مكلفة جدا من ناحية المادية .

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية ، ج ر، ع رقم 60 ، المؤرخة في 1991/11/24.

إضافة إلى أنها تحتاج إلى طاقة بشرية جبارة ، و ذلك يعود إلى ضخامة حجم الممتلكات العقارية التابعة للدولة ، الأمر الذي يتطلب من الوكالة تجنيد جميع طاقاتها المادية و البشرية عند كل عملية جرد ، و هو أمر لن يكون في صالح تقدم لعملية المسح إذ يؤدي بالضرورة إلى تأخيرها و تعطيلها ، كما يمكن تصور إرهاب المادي والبشري الذي سوف تعانيه الوكالة بفروعها الجهوية والمحلية بعد الانتهاء من أي عملية جرد .

لذلك نرى أنه من الأفضل أن تسحب منها هذه المهمة و توكل إليه المهمة الحفاظ على الأملاك الوطنية عن طريق جردها باستمرار و مراقبة التغيرات التي تطرأ على الحقيقية العقارية للدولة سواء بالزيادة أو نقصان و تقوم بتسجيلها بدقة .

2- القيام بأشغال لصالح المصالح و الجماعات المحلية و الهيئات العمومية:

طبقاً لنص المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي السابق يمكن أن تكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي إستثنائياً من طرف مجلس الإدارة بالقيام لصالح مصالح الجماعات المحلية (الولاية ، البلدية) والهيئات العمومية بالقيام بالعديد من الأشغال ذات الطابع التقني و التي أوردتها المادة الثامنة على سبيل الحصر كما يلي (1) :

- أشغال الطبوغرافيا .
- رسم حدود الملكيات .
- تجزئة الأراضي .
- قسمة الملكيات .
- إعادة تثبيت الحدود بين الملكيات .

(1)- نعيمة حاجي ، مرجع سابق ، ص 49 .

المطلب الثاني

علاقتها بغيرها من الهيئات الإدارية الأخرى

تظهر علاقة هيئة المسح بغيرها من الهيئات على المستويين المركزي في (الفرع الأول) و المحلي في (الفرع الثاني) .

الفرع الأول

على المستوى المركزي

إن عملية المسح العقاري هي عملية ضخمة تتطلب نفقات باهظة و خبرات في مجالات متعددة و تسهيلات عديدة ، وهو ما يستوجب تدخل و مشاركة العديد من الهيئات ، فنجد على مستوى المركزي تدخل العديد من الهيئات أهمها :

أولا - وزارة المالية :

تعتبر الممول الأساسي لمشروع المسح العقاري ، كما أنها تعد الهيئة الوصية على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ضف إلى ذلك أن وزير المالية غالبا ما يتدخل ليعين أعضاء الهيئة، خاصة بمجلس الإدارة .

ثانيا - وزارة الدفاع ، وزارة النقل و وزارة الفلاحة :

كلها هيئات لها عقارتها الخاصة بها كوزارة الدفاع لها عقارتها، ووزارة النقل مسؤولة عن الطرق، وكذلك وزارة الفلاحة لها دراية كافية بالأراضي الزراعية والموارد الفلاحية و الزراعية مختلفة ، و بما أن جميعها مسؤولة مباشرة عن عقارتها و لها دراية كافية بها و بحدودها و مساحتها و مختلف الإحصاءات حول طرق إستغلالها، لذلك فوجودها ضروري في تشكيلة الوكالة ، كما أن لها مصالح و مشاريع تدافع عنها و تحميها أثناء العمليات المسحية⁽¹⁾.

(1)- نعيمة حاجي ، مرجع سابق ، ص 50 .

ثالثا - المحافظة السامية للبحث العلمي:

فبما أن عملية المسح هي عملية تقنية إلى حد كبير لذلك فإن تدخل البحث العلمي و مشكلة الإطارات المتخصصة أمر ضروري بل إجباري لا غنى عنه في هذه عملية مثل : الجيولوجيا الهندسي ، التصوير الجوي ، الفوتوغرافيا.....إلخ ومختلف العلوم المتعلقة بالمسح من قريب أو من بعيد ، الأمر الذي يستدعي تدخل المحافظة السامية للبحث العلمي المكلفة بتطوير و تشجيعا لبحث في مختلف العلوم بما فيها المذكورة أعلاه .

كما أن جل هيئات الدولة ملزمة بدعم العملية بالشكل الذي يتناسب مع مهمتها و وظيفتها ، على إعتبار أن المسح العقاري مشروع قومي هدفه الأول تحقيق الصالح العام .

الفرع الثاني

على مستوى المحلي

تظهر العلاقة على المستوى المحلي من خلال أمرين :

أولا - من خلال تشكيلة لجنة المسح العقاري :

إن لجنة المسح العقاري تضم من خلال تشكيلتها ممثلين لهيئات متعددة مثل مرفق العدالة الذي يعين قاضي لرئاسة اللجنة ، البلدية ، مديرية أملاك الدولة ، مصلحة التعمير ، ممثل عن وزارة الدفاع على المستوى المحلي ، إدارة الضرائب ، و كل هيئة لها دور فعال يتناسب مع وظيفتها في عملية المسح العقاري إضافة إلى هيئات أخرى ليست متواجدة بصفة دائمة داخل اللجنة ، لكن هناك حالات تستدعي ضرورة وجودها مثل : المصالح المحلية للفلاحة ، مصالح مديرية الثقافة....إلخ و ذلك لحماية مصالحها و عقاراتها أثناء المسح العقاري⁽¹⁾ وكذا إفادة اللجنة بالمعلومات عن العقارات التابعة لها .

(1)-نعيمة حاجي ، مرجع سابق ، ص 51 .

ثانيا - من خلال الاتصال بالهيئات الوثائق المفيدة في المسح العقاري :

هناك هيئات متعددة تساهم بتزويد لجنة المسح بالوثائق الخاصة بعقاراتها ، كما يمكن الإتصال بها كما كلما دعت الضرورة لذلك بهدف تسوية بعض الوضعيات العقارية و جمع المعلومات اللازمة عن بعض الحالات ، ومن أهم هذه هيئات : مديرية الأشغال العمومية ، البلدية ، مديرية أملاك الدولة إلخ(1).

ثالثا - علاقتها بالمحافظة العقارية بصفة عامة :

و هي علاقة جد خاصة ، فالمحافظة العقارية تساهم بشكل كبير في العمليات العقارية بداية بتشكيل اللجنة إذ يعد المحافظ العقاري أحد أعضائها كما أن الفرق التقنية المكلفة بالتحقيقات العقارية تتضمن تشكيلتها أعوان من المحافظة العقارية(2) .

كما يبرز دورها كذلك بعد التحقيقات العقارية وإيداع نتائج التحقيق بمقر المحافظة العقارية إذ تستأثر هذه الأخيرة بالدور الرئيسي المتمثلة في تأسيس السجل العقاري ، وذلك من خلال توليها لعملية الترقيعات العقارية و تسليم الدفاتر العقارية .

(1)- نعيمة حاجي ، مرجع سابق ، ص 50 .

(2)- نعيمة حاجي ، نفس المرجع ، ص 50 .

الفصل الثاني

إجراءات المسح العام للأراضي وآثاره

يقوم المسح العام للأراضي على جملة من الإجراءات القانونية و الإدارية و الفنية ، و لعل أهم آثاره هو إنشاء السجل العيني الذي تعتمد بياناته بصفة دقيقة و مطلقة على عملية المسح ، و حتى تتشكل هذه البيانات بصورة حقيقية عن الواقع العقاري و تكون محل ثقة بين الأفراد و تحقق ما يسمى بالإئتمان العقاري في مجال المعاملات العقارية ، لا بد من تنظيم مراحل و عملية إقتناء هذه البيانات وفق إجراءات كفيلة بنقل الواقع الطبيعي و القانوني ، فكل هذه الإجراءات المادية التي تكبدها عملية المسح من وسائل بشرية، تقنية و أموال ضخمة و تتبعها إجراءات قانونية لإضفاء الصفة الشرعية و الصبغة الرسمية للعقارات و هذا ما سنتناوله من خلال (المبحث الأول) و لكي تخلف هذه الأعمال نتائج و آثار لعملية المسح العقاري في (المبحث الثاني) .

المبحث الأول

إجراءات المسح العام للأراضي

يتطلب المسح العام للأراضي إجراءات عدة تمر بمراحل مختلفة ، تتعدد من مراحل تقنية لعملية المسح التي تقوم بتنفيذها مصالح المسح ، بنفسها مباشرة أو يساعدها في ذلك كل مؤسسة عمومية متخصصة تملك المهارات و الخبرة و قرار وزير المالية هو الذي يحدد كيفية تقديم هذه المساعدة (المطلب الأول).

وبعد إنتهاء المصالح التقنية للمسح و فراغها، تليها المرحلة القانونية لعملية المسح وهذا يكون بإعداد الوثائق المثبتة لهذه العملية وفقا لأحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام⁽¹⁾ (المطلب الثاني) .

المطلب الأول

المراحل التقنية لعملية المسح

تعتبر الأعمال التقنية الخطوة الأولى لإعداد مسح الأراضي إذ تتم على مستوى إدارة مسح الأراضي جملة من المراحل يقوم بها أعوان مكتب محافظة مسح الأراضي و هم رئيس المصلحة، رئيس المكتب، التقنيين تعتمد أساسا على وثائق متضمنة لمجموعة من المعلومات الجغرافية و القانونية الخاصة بالعقار، و هذا مانسميه بالمرحلة التحضيرية (الفرع الأول) .

ثم تأتي الأعمال الميدانية بعد تحضير كل الوثائق الضرورية و توفير الإمكانيات اللازمة و بعد تحديد إقليم البلدية ووضع الحدود تأتي أهم مرحلة وهي مرحلة الأعمال الختامية (الفرع الثاني).

(1)- مرسوم تنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07/04/1992 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62، ج ر، ع رقم 26 ، الصادرة بتاريخ 07/04/1992 .

الفرع الأول

المرحلة التحضيرية

أولاً- إفتتاح عملية المسح :

يتم إفتتاح عمليات المسح العقاري في كل بلدية ، بناءا على قرار يصدره الوالي المختص إقليميا، و يبين فيه على الخصوص تاريخ إفتتاح العمليات التي تبدأ على الأكثر بعد مدة شهر من تاريخ نشر هذا القرار.

يتم نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، ويكون محل نشر واسع في الجرائد اليومية الوطنية ، كما يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بذلك ، و قبل إفتتاح العملية بخمسة عشر (15) يوما ، يعلم المواطنون بهذه العمليات، بواسطة لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية ، و البلديات المجاورة(1) .

ثانيا- لجنة المسح :

بمجرد إفتتاح عملية المسح على مستوى بلدية ما تنشأ لجنة بلدية للمسح ، و تتكون من قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة إختصاصها وهو يرأسها، ويتم تعيينه من طرف رئيس المجلس القضائي، وتتكون من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من يمثله ويكون هو نائب الرئيس ، و من ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة ، و ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية ، و ممثل وزارة الدفاع ، و ممثل مصلحة التعمير في الولاية ، وموثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية ، و مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية ، و المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله ، و المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله(2).

(1)- مراحي ريم ، مرجع سابق، ص 38 .

(2)- مراحي ريم ، المرجع نفسه ، ص 38 .

تجتمع لجنة المسح بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي و بناء على دعوة من رئيسها ، طبقاً للمادة 8 من المرسوم 62/76 السالف الذكر.

إن مهام لجنة المسح تتمثل في:

- جمع الوثائق و البيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، والتثبت إن إقتضى الأمر من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم ، أو التوفيق بينهم في حالة عدم وجود اتفاق إن أمكن .
- كما يمكن لها البت بالإستناد 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 .

- تتخذ اللجنة قراراتها بالأغلبية ، ويجب أن يكون ثلث أعضائها على الأقل حاضرين، و يرجح صوت الرئيس في حالة تساوى الأصوات، و تنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي.

يعاب على هذه اللجنة أولاً، أنها تتشكل من عدة أعضاء يصعب جمعهم بأكملهم في وقت واحد من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد إفتتاح عمليات المسح، كما أن المشرع أعطى وجعل رئاسة هذه اللجنة منوطة بقاضي، أي إعطاء الصبغة القضائية للقرارات الصادرة عن هذه اللجنة غير أنها لا تنفذ إلا بقرار من الوالي و هو الصبغة الإدارية أي إفراغ الطبيعة القانونية لقرار اللجنة من الصبغة القضائية إلى الصبغة الإدارية .

كما أن المشرع أغفل النص على الطعن في قرارات اللجنة صراحة وأشار إلى فترة ثلاثة (03) أشهر الممنوحة إلى الأفراد بعد إنقضاء ميعاد الإيداع القانوني لوثائق المسح في البلدية لرفع دعوى أمام القضاء ، و لا يعتبر ذلك طعناً ، و كان الأولى أن ينص المشرع على الطعن و يحدد كميّاته و آجاله كمرحلة أولى تسبق مرحلة اللجوء إلى العدالة ، لأن ذلك قد يغني عن اللجوء إليها أصلاً وهذا من باب تامين وقت القضاء⁽¹⁾.

(1)- مراحي ريم ، مرجع سابق ، ص 38 .

ثالثاً - جمع الوثائق لتحديد محيط إقليم البلدية :

قبل البدء في عملية المسح ، لابد من جمع الوثائق اللازمة التي تساعد على تحديد محيط إقليم البلدية ، و يتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقاً للقانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة ، هاتان الوثيقتان تعتبران مهمتين لمعرفة محيط الإقليم البلدي.

و هناك وثائق أخرى تعد ضرورية لعمليات المسح المتعلقة بالأماك التابعة للدولة والبلديات ، كما وجدت قبل صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية ، و الأماك التي كانت موضوع نزع الملكية على مستوى البلدية ، و كذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل والتخصيص والتحويل، هذه الوثائق توجد على مستوى مصالح أماك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي، كما يجب طلب قائمة الملاك الذين لهم حقوق مشهورة من مصالح المحافظة العقارية، وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية(1).

لقد أوجب القانون على البلديات القيام بتحديد محيط أقاليمها، ويقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي، وبحضور وتحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية و رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة ، ويقوم وزير الداخلية بتفحص و حل الصعوبات التي تنجر عن تحديد حدود البلديات ، و يجب على الدولة و لولايات و البلديات و المؤسسات والهيئات العمومية تقديم جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها، كما أن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة ملاكها. وتتم عملية وضع الحدود الإقليمية للبلدية أساساً في ثلاثة مراحل:

أ- أشغال الإستطلاع .

ب- إعداد المخططات البيانية.

ج - تحرير المحضر.

(1)- مراحي ريم ، مرجع سابق ، ص 69 .

رابعاً- تقسيم البلدية:

بعد جمع الوثائق والمخططات الموجودة على مستوى جميع المصالح العمومية المعنية ، تأتي خطوة أخرى من الأعمال التحضيرية و تتمثل في تقسيم البلدية إلى قطاعات وأقسام ، حيث توضع جميع المخططات لدى إدارة المسح التي تقوم بواسطة تقنييها المختصين بإجراء دراسة تقنية معمقة ويعتمد هؤلاء في تقسيمها على معايير فنية بحتة.

وتقسم البلدية إلى : القطاع (secteur) و هو رقعة جغرافية أرضية تمثل جزءا من تراب البلدية عادة ما تكون حدودا تنتهي إلى فواصل طبيعية أو ثابتة مثل الطرق ، المجاري المائية ، كالوديان و السدود والقنوات، الفواصل الحديدية ، وإلى القسم (section) و هو جزء من القطاع يحتوي مجموعة من أجزاء الملكية لها نفس طبيعة الوظيفة والتخصيص، وفي هذا الصدد يقوم تقنيو مسح الأراضي بإعداد مخطط لكل قسم حتى يسمح لهم بمتابعة الأشغال بكل دقة، وإجراء التحقيقات وعمليات التحديد بكل بساطة دون تعقيد(1).

الفرع الثاني

المرحلة الميدانية

و سنتناول فيه التحقيق (أولاً) ، عملية وضع الحدود (ثانياً) ، ثم إعداد مختلف وثائق المسح (ثالثاً) ، ثم إيداع وثائق المسح بمقر البلدية (رابعاً) ، ثم تقديم الشكاوى و دراسة الإحتجاجات (خامساً).

أولاً- التحقيق:

و عملية التحقيق هي العملية التي تلي المرحلة التحضيرية ، و يتم خلالها جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية و القانونية، وهي تهدف إلى جمع و إنتقاط كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى أو أي أعباء تثقل العقار.

(1)- د.عمار بوضياف ، مرجع سابق ، ص 24 .

يتم سير التحقيق بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود ، كما أن على المحققين حث الأشخاص على تقديم مساعداتهم ويشرحوا لهم موضوع التحقيق وهدف المسح الذي يركز على تمتين قانون الأملاك العقارية ، وهنا فإن مساهمة الملاك أو الشاغلين بتتوير التحقيق ليس فقط بالوضعية القانونية لأملاكهم ولكن أيضا بأملاك الجيران.

و في هذه المرحلة يتم إجراء عملية إشهار واسعة ، طبقا لنص المادة 3 و 10 من المرسوم 62/76 ، و يتم إستدعاء كل شخص له علاقة بالعقار موضوع المسح بواسطة 03 إستدعاءات، تفصل بين كل استدعاء مدة 15 يوما، وإلا فإن عملية التحديد تتم تلقائيا دون حضوره(1).

و يجري إعداد تحقيق عقاري و رسم تخطيطي للعقارات ، ويشرف على عملية التحقيق العقاري محققان ، الأول من المحافظة العقارية و الثاني من إدارة أملاك الدولة، بالإضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية، وكل هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت رئاسة رئيس فرقة المسح وهم مكلفون بفحص السندات والوثائق المقدمة لهم ، وجمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين، و إثارة و جلب كل الآراء و الملاحظات التي قد تنير التحقيق ، كما يقدر وقائع الحياة المثارة ، و الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق ، والأهم هو مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية ، أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة و الوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية وإعداد بطاقة التحقيق العقارية ، كما تسلم للحائز وثيقة التحقيق ليوقع عليها هو والشهود الذين يثبتون حيازته ويسجل مؤقتا بها(2).

(1)- حاجي نعيمة ، مرجع سابق ، ص 71.

(2)- صدرت بشأن ذلك تعليمة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بعمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية 1998 ، ص 14 .

و في إطار التحقيق الذي يجري في هذه المرحلة ، فإن المحققين عليهم الإستناد في إثبات حق الملكية إما بواسطة السند ، و في غيابه بواسطة التحري ، فالإثبات بواسطة السند يرتكز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة ، وهنا يكون المحققون أمام السندات الرسمية ومن بينها ، سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم ، العقود الإدارية المنشئة ، الناقلات أوالمصرحة أو المثبتة ، أو المعدلة للملكية العقارية، أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف عامل عمالة أو رؤساء البلديات في السابق، العقود المتعلقة بالملكية أو حقوق عينية معدة من طرف الموثقين السابقين، كاتب ضبط الموثق، والخاضعة لإجراء الإشهار العقاري ، و هناك عقود متعلقة بالملكية و الحقوق العينية ، معدة من طرف القضاة و الموثقين سابقا و التي كانت المناطق الريفية خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية ، و القرارات القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه و إذا كانت هذه السندات لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات فهذا الأمر لا يمنع من إجراء تحريات و بحوث دقيقة .

أما السندات غير الرسمية ، فهي العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 01 جانفي 1971 . و في حالة غياب السند ، فإن التحقيق يتم عن طريق التحري ، الذي يرمي إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحياة المثارة ، و التأكد ما إذا كان الشخص المعني بالتحقيق يمارس الحياة طبقا لمقتضيات القانون المدني(1).

و على المحققين أو أعوان الفرق الميدانية بصفة عامة الإنتباه إلى المعاملات العقارية التي قد تحدث أثناء و خلال التحقيقات العقارية ، و ذلك بواسطة التنسيق بين إدارة مسح الأراضي والمحافظات العقارية في البلدية محل المسح و عند نهاية عملية التحقيق العقاري يتحصل المساحون على الحالات التالية ، إما عقار له سندات ملكية قانونية ، أو عقار ليس له سندات الملكية ، أو عقار تم التحقيق فيه ولم يكن موضوع تصريح ولم يدع أي شخص تملكه بالحيازة.

(2)- حاجي نعيمة ، مرجع سابق، ص 73 .

ثانيا - عملية وضع الحدود :

يتم وضع حدود العقارات الموجودة في المناطق الحضرية و المناطق الريفية ، بحضور كل الأطراف المعنية ، و يجب أن تكون الحدود على إختلاف أنواعها ، و حسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر و إما بواسطة علامات أخرى ، و يفضل أن تكون هذه العلامات متممة بالثبات .

وتؤدي عملية وضع الحدود إلى نقل الحدود المرفوعة على " المخطط البياني لوضع الحدود".

ثالثا - إعداد مختلف وثائق المسح :

بعد الإنتهاء من عمليات التحقيق الميداني، و عملية تثبيت الحدود، تعد وثائق المسح وتحتوي على : - جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي.

- سجل مسح الأراضي

- المخططات المساحية

ويجب أن ترسل فور إعدادها صور رسمية ونسخ لهذه الوثائق إلى البلديات والإدارات المعنية .

رابعا - إيداع وثائق المسح بمقر البلدية :

بمجرد الإنتهاء من العمليات التقنية و التحقيقات العقارية وإعداد الوثائق ، تودع وثائق مسح الأراضي بمقر البلدية لمدة شهر(01) على الأقل لتمكين الجمهور من الإطلاع عليها و كل شخص معني بعملية المسح ، و تسلم الوثائق من طرف رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الذي يسلمه شهادة إيداع ، ويلاحظ أن النص تناول الإيداع و لم يوجب إعلانه وكيفيته بشكل صريح ، وتناول مدة الإيداع ولم يضبطها بدقة رغم ما لهذه العملية من أهمية ، مما يترتب عليها من آثار قانونية ، حيث أن إنتهاء هذه المرحلة يجعل نتائج المسح بما فيها المخططات المنجزة و البيانات التي تحتويها نهائية.

وأهمية الإعلان تكمن في أنه يؤدي وظيفتين الأولى هي إعلام المعنيين بإنطلاق هذه المرحلة، والثانية أن يكون أساساً لبدأ حساب مدة الإيداع ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعلام الجمهور بالإيداع عن طريق إشعار ممضي من طرفه ، حيث ينشر في الأماكن المعتادة للصق المناشير للبلدية و البلديات المجاورة ، وكذا بالوسائل أو الإعلانات الكتابية أو الشفوية(1).

خامساً- تقديم الشكاوى و دراسة الاحتجاجات :

قبل مرحلة الإيداع وطيلة مدة شهر بعد الإيداع ، تكون وثائق المسح مؤقتة ، حيث يمكن لأي شخص تم المساس بحقه تقديم احتجاج ، مبينا فيه الدوافع و الأسباب ، سواء إلى رئيس المجلس الشعبي أو إلى رئيس الفرقة الذي يكون مداوما بمقر البلدية ، و تقديم الشكاوى كتابة أو شفاهة ، و يتعين على ممثل الإدارة تسجيل خلاصة الشكاوى في سجل خاص بذلك يوقع من طرف الشاكي أو المعارض ، و يوضع سجل الإحتجاجات أمام لجنة المسح من أجل فحصها وإبداء رأيها فيما يخص الشكاوى المقدمة ، و تحاول التوفيق بين المعنيين ، فإذا فشلت في ذلك تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحيازة ، و يحزر محضر لهذا الخلاف ، وتنبه الأطراف إلى منحهم أجلا قدره 03 أشهر، فيما يخص الأجزاء المتنازع عليها، من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة ، و عند إنتهاء هذا الأجل فإن الحدود وبصفة مؤقتة تصبح نهائية ما عدا تلك التي إحتوت على غلط مادي معترف به ، أو ما عدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين(2).

(1)- التعليلة رقم 16 ، مرجع سابق ، ص 18 .

(2)- حاجي نعيمة ، مرجع سابق ، ص 77 .

المطلب الثاني

المراحل القانونية لعملية مسح الأراضي

تودع جميع المتعلقة بالمسح بمقرر البلدية المعنية بالعملية من طرف رئيس مسح الأراضي ، في مقابل تسليمه شهادة إيداع من طرف رئيس البلدية ، إذ يودع مخطط المسح و الوثائق الملحقة بها من نتائج التحقيق الميداني و كل الدراسات المتوصل إليها إثر القيام بالتحري على العقار طيلة شهر ، بمقرر البلدية بهدف تمكين الجمهور من الإطلاع عليها⁽¹⁾. و من خلال هذا المطلب سنتناول الأعمال القانونية ، لعملية مسح الأراضي إلى تأطير وتعطى القيمة القانونية والصفة الشرعية لهذه العملية لمعالجتها (الفرع الأول) عملية إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية إلى عملية الترقيم العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مرحلة إيداع وثائق المسح

أولا-إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية :

حتى يتمكن المحافظ العقاري من القيام بإجراء الأول في السجل العقاري يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، ومراعاة أحكام التنظيمية الجديدة ، فإن إيداع يمكن أن يتم بقسم أو مجموعة أقسام هذا عندما تفوق مدة عمليات المسح الأراضي في بلدية ما أكثر من سنة مما يؤخر تأسيس السجل العقاري⁽²⁾.

(1)- حجاوي عز الدين، أثر أعمال المسح العام للأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الأخوة منتوري ، قسنطينة ، 2016 ، ص 48.

(2)- ايت حداد جوهر ، العلاقة بين التوثيق و الشهر العقاري ، رسالة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الجزائر 1996 ، ص13.

يحرر بمناسبة تسلم المحافظة العقارية لوثائق المسح ، محضر معد من طرف المحافظ العقاري، من الملاحظ إن تاريخ هذا المحضر له أهمية بالغة لأن الترقيمات العقارية تصبح نافذة ، إبتداء من يوم تسلم وثائق المسح ، ويستوجب في هذه الحالة فتح فهرس متسلسل تاريخيا لتسهيل التدوين و متابعة تواريخ المشار إليها في هذه الوثائق .

يجب أن يكون محضر التسليم الوثائق ، موضوع إشهار بكل الوسائل المسندة خلال 08 أيام إبتداء من تاريخ إستلام وثائق المسح ، هذا الإشهار يهدف من جهة إلى حضور المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية إلى المحافظة العقارية ، و ذلك لتسليمهم حسب حالة الدفتر العقاري و شهادة التقييم العقاري المؤقت .

ينبغي على كل مالك كي يسلم له الدفتر العقاري أن يودع لدى المحافظة العقاري جدولاً كما جاء في نص المادة 13 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، يمكن أن يعد هذا الجدول بمساعدة مصالح المحافظة العقارية عند تقرب المالك المعني لطلب الوثائق المتعلقة بحقوقه في العقارات التي يطالب بملكيتها ، وإن المحافظة العقارية غير ملزمة بالإننتظار لتسليمه جدول للبدء في اجراء الأول في الدفتر العقاري لأن في ظل نظام الجديد الإجراءات فإن الترقيمات العقارية تبين على قاعدة العناصر الموجودة في وثائق المسح .

الفرع الثاني

عملية الترقيم العقاري

يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية عند تسلم وثائق المسح للمحافظة العقارية ، وذلك فالطبيعة القانونية للعقارات لا تكون مستقرة لأن التحويلات العقارية يمكن أن تحدث قبل الشروع في الترقيم في السجل العقاري ، وأنه من الضروري أن يكون منهاج مسك الوثائق عملي عند تسليم وثائق المسح للمحافظ العقاري ، و لهذا السبب فرضت الترقيمات العقارية ، على المحافظ العقاري أن يتخذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند استلامها ، و عليه يجب أن يسهر لاسيما :

- على أن يكون فرع الترقيمات عملي أثناء البدء في عملية المسح .
- يجب أن تكون البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري موجودة بكمية كافية⁽¹⁾ ، وأن يكون الأعوان المكلفون بعمليات الترقيم العقاري مطلعون على الأحكام التنظيمية قبل إستلام الوثائق المسح .
- إستغلال البطاقة العقارية نموذج T10 بحيث يتم الترقيم العقاري على أساس معلومات المدرجة في بطاقة العقارية نموذج T10 تعد هذه الوثيقة بحيث تحتوي على كل معلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقارات المعنية والمعلومات المحتواة في السجل العقاري⁽²⁾.
- وإن دراسة هذه الوثيقة يمكن أن تبين إحدى الحالات التالية : - عقار بالسند - عقار بدون سند محل الحياة تمكن المالك الظاهر من خلالها مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب - عقار بدون سند و لا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر، والعقارات المحقق طبيعتها لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان.

(1)- ايت حداد جوهر ، العلاقة بين التوثيق و الشهر العقاري ،رسالة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الجزائر 1996، ص13.

(2)- اليمين داي ، سير مهام وصلاحيات أملاك الدولة والحفظ العقاري ، الجزائر 1995 ، ص17.

أولا- الترقيم النهائي :

في حالة إذا ما كان السند القانوني الثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل الترقيم النهائي.

يسلم عند الترقيم النهائي الدفتر العقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعة أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة ، الولاية ، البلدية أو المؤسسات العمومية الأخرى) ، و في الشياح بعد الدفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية ، أو يتفق الملاك في الشياح فيما بينهم لتعيين الوكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية أو الإحتفاظ به ، كما ينتقل المحافظ العقاري عند الإقتضاء بمناسبة هذا الترقيم إجباريا في سجل العقاري قيود إمتياز الرهون و حقوق التخصيص غير المشطب عليها و التي لم تقتضي مدة صلاحيتها(1).

ثانيا- الترقيم المؤقت :

1- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب ، يتم الترقيم العقاري المعني لمدة 04 أشهر، هذا و حتى يتسنى للأشخاص الذين لهم مصلحة ولم يحضروا عملية المسح الأراضي المطالبة بهذه الحقوق فإنه طبقا لأحكام المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم بأن من الضروري القيام بالترقيم النهائي بعد مرور 04 أشهر إبتداء من تاريخ الإيداع و وثائق مسح بالمحافظة العقارية(2).

(1)-صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، جامعة بليدة ، 2006 ، ص 18 .

(2)- صداقي عمر، نفس المرجع ، ص 19 .

2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين :

عند غياب سند كافي وعندما لا تكون عناصر التحقيق غير كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري ، يتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين من تاريخ تسليم وثائق المسح ، بعد هذه المدة يصبح الترقيم نهائيا إلا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيج الشك على طبيعة العقار و ملكيته .

3- الترقيم المؤقت لمدة سنتين بإسم الدولة : في حالة عدم مطالبة ملكية العقار المسموح يتم ترقيم المؤقت لفائدة الدولة لمدة سنتين تنتهي بالترقيم نهائي لفائدتها.

* بعض الملاحظات المسجلة عن الترقيم المؤقت :

خلال الترقيم المؤقت ، لا يمكن أن يمنح الدفتر العقاري للمعنيين ، كونه سند الملكية لا يسلم إلا للشخص الذي اعترف بأحقية في الملكية ، غير أن وقائع قانونية قد تظهر مدة الترقيم لا تدع الشك في أحقية ملكية الشخص المعني في العقار، و في هذه الحالة فان محافظ العقاري ملزم، دون الانتظار بتنفيذ الترقيم النهائي للعقار المعني وتسليم الدفتر العقاري للمالك المعترف به.

1- الشكاوى و الاعتراضات : قد تثار احتجاجات أثناء مدة الترقيم المؤقت ، بموجب أحكام

المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم ، السالف الذكر ، على الذين يدعون الحيابة حقوق العينية على العقارات المسموحة أن يبلغوا اعتراضاتهم كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري و الطرف الخصم للمعني أن يقيد في سجل مفتوح الغرض بالمحافظة العقارية ، حيث عل المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالغة الآجال قبل الاعتراضات(1).

في حالة إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية ، حيث الترقيم أصبح نهائيا لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى جهات القضائية المختصة ، أما إذا أثرت الاعتراضات في آجال القانونية، فالمحافظ العقاري الحق لجمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة و تدرج نتائج هذه محاولة في محضر المصالحة .

(1)- صداقي عمر، نفس المرجع ، ص 19 .

2- محاولة المصالحة الناجحة :

إذا إتفق الأطراف على أن الوقائع المثار تعكس فعلا الوضع القانوني للعقارات المعنية بالترقيم فإن تراضيتهم و إتفاقاتهم المدرجة في المحضر تصبح لها قوة الإلزام الخاص على أن يكون الإشهار في السجل العقاري العناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من أي عيب ، و عندما تكون نتيجة مصالحة موضوع تغيير العناصر المحتواة في وثائق المسح على المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصلحة المسح الأراضي.

3-محاولة المصالحة الفاشلة :

في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى ، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه إلى الأطراف، فان للطرف المدعي 6 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري للرفع دعوى قضائية و تبليغها لهذا الأخير في نفس المهلة الملزمة بتعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم أو قرار نهائي حائز قوة الشيء المقضي فيه علما أنه اذا لم يتلقى المحافظ العقاري خلال مدة 06 أشهر أي تبليغ لعريضة رفع الدعوى قضائية عليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري(1).

4-مسك الوثائق المنشئة : يجب مسك بإستمرار الوثائق العقارية و هذا بفعل التغييرات المحتملة و التي قد تؤثر على العقارات و إلا فإنها تفقد ميزتها و تصبح بالتالي غير مفيدة ، كما سلف تحديده فإن وضعية العقارات غير مستقرة كون العقارات المسموحة قد تكون موضوع تغييرات بفعل وقائع قانونية (البيع ، الهبة ، القسمة) وقائع لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات (البنائيات الجديدة، الهدم) لهذا السبب نص المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم في مواده من 74 إلى 82 .

-مسك وثائق المسح الأراضي بمناسبة الإجراء الملتزمة من طرف المحافظ العقاري .

- إبلاغ المحافظ العقاري عن التعديلات المؤثرة على الوضعية القانونية للعقارات حيث مصلحة المسح مدعوة لإثباتها تلقائيا(2).

(1)-صداقي عمر ، نفس المرجع السابق، ص37 .

(2)- ايت حداد جوهر ، العلاقة بين التوثيق و الشهر العقاري ، رسالة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الجزائر، ص 48 .

5- التغييرات التي تعكس الطبيعة القانونية للعقارات:

يجب إحترام عند معاينة التعليمات التالية:

- أن يكون تعيين العقار المعني بالإشهار مطابقا لمستخرج المسح لا تفوق مدة إعداده 06 أشهر جاء هذا بمقتضى أحكام المادة 74 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم سلف الذكر ، بغية تسهيل للمحافظ العقاري : - تعيين العقار ، - الإطلاع على السجل العقاري ، - استعمال البطاقة العقارية المعنية ، وعليه و بعد إجراء الإشهار فان مستخرج المسح يسهل للمصالح مسح الأراضي وجود الحساب آخر مالك القيام بمسك الوثائق الناجمة عن التغييرات القانونية التي تم تبليغها إياها من طرق المحافظ العقاري⁽¹⁾.

-عندما تتجم عن التحويلات تغيير في الحدود يجب معاينتها بوثائق القياس هذه الوثيقة تشتمل بموافقة الأطراف على تغيير الحدود و يتم الضبط ضروريا مخطط مسح الأراضي ، و يتطلب إحضار وثيقة القياس عند كل تغيير الحدود في وحدة العقارية مسموحة الناجمة عن عقد أو قرار ناقل ، مثبت ، ناشئ ، مسقط لحق الملكية الإنتفاع ، الإيجار الطويل المدى و المباني ، إذ أنه لا يتم إعداد وثيقة القياس للعمليات التالية : - التحويلات الناجمة عن الحقوق العينية الأخرى ماعدا حق الملكية الإنتفاع الإيجار الطويل المدى و المباني - التعديلات في الملكية العقارية المبنية (تهديم بنايات جديدة) ، التغييرات في إحتواء الملكية العقارية غير المبنية الناجمة عن سبب الطبيعي (طمي، إنجراف تربة) ، و لا ينجم عنه كذلك إنتشار وثيقة القياس ، الإنتقال بفعل الوفاة ، عندما يكون ما بين العقارات وحدات مكونة لأجزاء تابعة لملاك مختلفين. إن وفاة الشخص ينتج عنه استبدال بالورثة و ليس تغيير الحقوق العقارية التابعة للتركة.

(1)- آيت حداد جوهر ، نفس المرجع السابق ، ص 48 .

وعليه تعد وثيقة القياس واحدة لجميع الوحدات المتجاورة المعنية داخل نفس العقد مهما كان عدد المشترين أو البائعين في العقد، فتخضع وثيقة القياس لتأشيرة مسح الأراضي وتعطي أرقاماً مؤقتة للوحدات العقارية الجديدة ، هذا الترخيم المؤقت لا يصبح نهائياً إلا بعد الإشهار العقد أو القرار المتضمن تغيير في المجموعة الملكية تسهل للمحافظ العقاري عند تثبيت إجراء خاص بهذا العقد أو القرار بفتح بطاقات للوحدات العقارية الجديدة، وعند تنفيذ إجراء إشهار عقد أو قرار خاص بتحويل مؤدي إلى تغيير الحدود يجب تسليم في نفس الوقت للمحافظ العقاري مستخرج عقد يحتوي على ملخص عن العناصر الأساسية للعقد موضوع الإشهار، إن عدد مستخرج العقد جاء طبق للأحكام المادة 72 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم ، بعد تنفيذ إجراء إشهار العقد أو القرار يحول مستخرج العقد من طرف المحافظ العقاري إلى مصلحة المسح تكون على علم بأن التحويل الذي تكلفت به بصفة مؤقتة في وثائقها ، قد وافق عليه المحافظ العقاري بفعل الإشهار.

6- تحولات دون تغيير في الحدود :

على المحرر عقد عند كل تحويل، طلب مستخرج تسليم مسح الأراضي ، من مصلحة المسح على أن يكون هذا المسح خلال 15 يوم تلي الطلب، ويجب أن يكون تعيين العقار في العقد المتضمن التحويل مطابقاً للمعلومات الموجودة في مستخرج المسح .

يلخص مضمون العقد المعد في شكل مستخرج العقد ، قصد تسجيل الإجراءات المفروضة على المستعملين نصت المادة 76 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم، بأن نفس المطبوعة PR4 BIS يعد في أن واحد مستخرج المسح و العقد، و بهذا فإنه في الأول يوم يتم تزويد هذا المطبوع بمعلومات على أساس أنه مستخرج المسح من طرف مصلحة المسح ومكمل بمستخرج العقد من طرف محرر الوثيقة المبينة للتحويل العقاري⁽¹⁾.

(1) - آيت حداد جوهر ، نفس المرجع السابق، ص 59 .

- يسلم هذا المطبوع في نفس الوقت إلى المحافظ العقاري مع وثيقة محل الإشهار .
- عند إستلام العقد الخاضع للإشهار على المحافظ العقاري أن يتحقق من مصادقة مصلحة المسح على مستخرج المسح و كذا مفعول سيرانه على أن لا يكون أكثر من 06 أشهر .
- مطابقة مستخرج العقد مع الوثيقة موضوع الإشهار تحت طائلة رد إجراء يقوم بتنفيذ الإجراء و مسك سجل العقاري و على أساس يسيطر المحافظ العقاري بقلم الأحمر أحر إجراء المدون بالبطاقة والذي فقد طبيعته الحالية ، ويسجل بالبطاقة الجديدة الإجراء الجديد، تكرر هذه العملية بالنسبة للدفتر العقاري الواجب تقديمه للمحافظ العقاري في أن واحد مع وثيقة محل الإشهار .
- لابد لإشهار العقد المتضمن التحويل العقاري يبعث مستخرج العقود نموذج PR4 BIS تحول من طرف المحافظ العقاري إلى مصالح المسح من 01 إلى 10 من كل شهر في شكل جدول نموذج PR11 .

7-التغيرات المغيرة للحدود :

- قبل إعداد المتضمنة التحويل العقاري ، يجب دعوة الأطراف لإعداد وثيقة القياس المتضمنة الحدود الناجمة عن تقسيم مجموعة الملكية الأصلية ، تعد هذه الوثيقة على أساس نسخ تسمى مستخرج مخطط المسح و تسلم من طرف مصلحة المسح عند طلبها من طرف الأطراف أو مهندس مكلف بتعيين التعديلات في الحدود .
- بعد تبيان الحدود الجديدة من طرف المهندس ترسل وثيقة القياس الى مصالح المسح قصد التأشير عليها و إعطاء للوحدات العقارية الجديدة أرقاماً مؤقتة .
- بعد ذلك تنتقل الأرقام الجديدة مستخرج المسح الذي يطلب عند تحرير العقد المثبت للتحويل العقاري المحدث⁽¹⁾ ، و يجب أن تبرز في هذه الوثيقة الوضعية القديمة للوحدة العقارية وكذا الوحدات العقارية الجديدة الناجمة عن القسمة،

(1)-حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،دار العلوم و النشر و التوزيع ،الجزائر،2000،ص28.

كما أن بقية العملية تتبع نفس طريقة لمعالجة التحويلات دون تغيير في الحدود يجب تحديد في هذه الحالة علاوة على مستخرج نموذج PR4 BIS فإن وثيقة القياس تسلّم كذلك للمحافظ العقاري أثناء إجراء تنفيذ إشهار العقد المثبت للتحويلات الواردة . عند تنفيذ هذا الإجراء فإن وثيقة القياس تسلّم الى مصلحة المسح مرفقة ، مستخرج المسح ، على أن يتم إرسال في طرف صلب و كبير الحجم يؤشر عليه بـ " لا يجب طيه " و عليه فإن المسك الموالي لإجراء الإشهار الخاص بتعديل في حدود من شأنه :
-إلغاء بطاقة المجموعة الملكية الأصلية⁽¹⁾ و فتح بطاقة جديدة لمجموعة الملكية الناتجة عن القسمة ، كما هو بالنسبة للدفتري العقاري، يلغى الدفتري العقاري لمجموعة الملكية الأصلية ويعوض بالدفاتر جديدة تفتح لكل وحدة عقارية ناتجة عن القسمة .

8- التغييرات التي لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات :

تثبت هذه التغييرات تلقائياً من طرف المسح ، سواء بالنسبة للدورات السرية أو على إثر معلومات من مصالح البلدية المختصة إقليمياً ، قد تولد عن :

- حوادث الطبيعية (إنجراف التربة ، الطمي).
- القرارات الإدارية كتغيير في الحدود الإدارية.
- بفعل الملاك (التهديم ، البناءات الجديدة).

ينتج عن الحالة الأولى و الثانية تغيير في المجموعة الملكية أما الثلاثة في إحتواء العقار .
-التغيير في أرقام الوحدات العقارية وتثبت هذه التغييرات بواسطة محاضر تسمى " محاضر إثبات التغييرات في أرقام مجموعة الملكية PR14 "

(2)- حمدي باشا عمر ، نفس المرجع ، ص 29 و 30 .

9- الهدم والبنائات الجديدة :

تثبت هذه التغييرات بواسطة محاضر تسمى " محاضر إثبات الهدم والبنائات الجديدة PR15"⁽¹⁾، يدرج في كل صفحتين الأولى و الثانية من هذه المحاضر بتسلسل الأرقام وأقسام المسح الأراضي تعيين العقارات التي تبث عنها الهدم أو البنائات .

10- تحويل المحاضر PR14 و PR15 :

تحويل المحاضر النموذجية PR14 و PR15 من مصالح مسح الأراضي إلى المحافظين العقاريين مابين 25 و 30 من كل شهر بواسطة جدول على شكل مطبوع نموذج PR13، على المحافظ العقاري أن يفيد بالإستلام المراسلات بواسطة الصفحة الثانية لمطبوع نموذج PR13 .

11- إستعمال المحاضر PR14 و PR15 من طرف المحافظ العقاري :

عند إستلام هذه المحاضر يقوم المحافظ العقاري بتسجيلها في يوم نفسه في سجل الإيداع ، وفي نفس الوقت يعطيها أرقام تسلسلية لتسهيل ترتيبها في الأرشيف مع باقي الوثائق المقدمة للإشهار قبل ذلك تأشر في السجل العقاري و تتغير هذه التأثيرات حسب طبيعة المعلومات مقدمة بمعنى : - تنتج عن محاضر تغيير الأرقام للمجموعات الملكية و إعادة ترقيم و ترتيب البطاقات بهذه مجموعات الملكية .

ينتج عن محاضر المثبتة الهدم والبنائات الجديدة عملية مسك إجراء العقار وبعد التأشير هذه التغييرات في السجل العقاري التي بلغت إلى المحافظ العقاري ترسل نسخ من المحاضر PR14 و PR15 إلى مصلحة المسح مكاملة بمراجع الإشهار والتي علة أساسها مصلحة المسك النهائي لوثائق مسح الأراضي.

(1)- أ. حمدي باشا عمر ، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار الهومة للطبع والنشر والتوزيع ،الجزائر، ط 2004، ص63.

المبحث الثاني

الآثار الناجمة عن عملية المسح

يعتبر الشهر العقاري وسيلة تمكن كل الناس من معرفة كل الحقوق العينية ، الواردة على العقار إضافة إلى كل الرهون التي تمثله ، ما يضمن كشف الوضعية القانونية للعقار ويضمن الإلتزام و الإستقرار في المعاملات العقارية بحيث إتبع المشرع الجزائري نظام الشهر العيني ويعمل جاهدا في تعميمه على كامل أرجاء الوطن من خلال شروعه في المسح وتأسيس السجل العقاري ، فالقيد في السجل العقاري أثر منشئ للحقوق العقارية العينية و الشيء المفرع من أن الإنتهاء من عملية مسح الأراضي يدلي بنتائج و آثار مغيرة للأوضاع القانونية ، نظرا لأهميتها وخطورتها البالغة فالدفتر العقاري (**المطلب الأول**) هو عنوان الملكية ، ومن شأنه أن يكون محل نزاعات (**المطلب الثاني**) ، كما أن الوثائق الناتجة عن عملية المسح ، و نتائجها ليست معصومة من الخطأ و تكون سبب نشوب إشكالات ونزاعات بين الأفراد.

المطلب الأول

تسليم الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري المحرر على أساس البطاقات العقارية المنجزة بناء على وثائق مسح الأراضي السند القانوني الوحيد المثبت للملكية⁽¹⁾، فيظل الأمر رقم 73-74 السالف الذكر و المرسوم التنفيذي رقم 32-73 الصادر تنفيذا لقانون الثورة الزراعية كانت إدارة أملاك الدولة و التنظيم 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 عملية المسح⁽²⁾.

تعددت مفاهيم الدفتر العقاري (الفرع الأول) لتعدد الآراء الفقهية لكنها تتشابه من حيث إتفاقهم على الحجية القاطعة له (الفرع الثاني) ، ما يجعله يحل محل عقود الملكية مباشرة بعد الإنتهاء من عملية المسح العام .

الفرع الأول

مفهوم الدفتر العقاري

يستمد الدفتر العقاري وجوده من المرسوم التنفيذي رقم 32-73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة⁽³⁾.

(1)- مراحي ريم ، المرجع السابق ، ص124.

(2)- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، الطبعة الثانية، دار الهومة، الجزائر، 2015، ص262.

(3)- مرسوم تنفيذي رقم 32-73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر ، ع رقم 15 الصادرة في 20 فيفري 1973.

لاسيما المادة 32 منه و التي تمثل شهادة ميلاده⁽¹⁾ ، وبالرجوع أيضا للمادة 33 منه و التي إعتبرت أن الدفتر العقاري هو الذي سيشكل مستقبلا السند الرسمي و الوحيد حيث نصت : " إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية ، و مسح الأراضي المحدث سيشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية"⁽²⁾ .

كما تطرق إليه المشرع من خلال المادتين 18 و 19 من الأمر 74-75 مبينا أن الدفتر العقاري هو المرآة العاكسة للبطاقة العقارية ، و التي تشير فيها إلى العقود الإدارية الرامية إلى إنشاء أو تعديل أو إنقضاء حق عيني ، و لا يكون لهذه العقود الإدارية أثر إلا من تاريخ نشرها في البطاقات العقارية⁽³⁾ .

و بتاريخ 25 مارس لسنة 1976 صدر المرسوم التنفيذي 63-76 المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 210-80 و 123-93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإنه نظم الدفتر العقاري من المواد 45 إلى 54 و تطرق إلى بياناته، وكيفية إعداده والجهة المصدرة له. وبالتالي فالدفتر العقاري (**le livret foncier**) سند إداري يتم تحديده بموجب نموذج صادر عن وزير المالية في 17 ماي 1977 يعبر عن وضعية العقار، وحالته القانونية ، فهو بمثابة بطاقة هوية ناطقة⁽⁴⁾ يدلي بكل المعلومات والتفاصيل الدقيقة ، لا يتم تسليمه إلا بعد إجراء التحقيق الميداني.

(1)- تنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 32-73 على أن : "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام للأراضي في البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971 والمشار إليه أعلاه".

(2)- نفس المرسوم التنفيذي رقم 32-73 المذكور أعلاه.

(3)- المادة 18 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، مرجع سابق.

(4)- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، البلية ، 2001، ص 119.

يكلف المحافظ العقاري بإعداده حيث ينقل البيانات المدونة على البطاقة العقارية الخاصة بعقارها ، بعد الفراغ من عملية المسح⁽¹⁾ ، و يسلم للمالك أو للملاك على الشيوخ⁽²⁾ فيلخص كل ما يتعلق بالعقار من معلومات و معاملات ، و حقوق عينية و أدق التفاصيل، لكي يتمكنوا من الإحتجاج به في مواجهة الغير لإثبات ملكيتهم عملا بالمادة 46 من المرسوم 63-76 .

أما المادة 45 من المرسوم السالف الذكر أعلاه ، فحددت كيفية التأشير على الدفتر العقاري حيث حرصت على أن تكون الكتابة واضحة و بالحبر الأسود ، الذي لا يمحي و أن تكون الجداول مرقمة و موقعة و في حال وجود خطأ فيجدر بالأعوان ألا يشطبوا بل أن يكتبوا بجانب الخطأ لتقادي كل أنواع التزوير⁽³⁾.

و يلعب الدفتر العقاري دور المنشئ للمراكز القانونية ، أو تعديلها أو إلغائها من جهة و من جهة أخرى فإنه يكشف الوضعيات القانونية للعقار ، لأنه يتضمن بيانات دقيقة كالديباجة وهي مجموعة أرقام كرقم الدفتر العقاري، رقم مجموعة الملكية، رقم القطعة ، و هي خاصة بكل عقار على حدى ، وسعة المساحة بالمتر المربع ، رقم القسم ، تواريخ الإشهار، تبيان مساحة العقار، محتواه و الإمتيازات و الرهون المثقلة له ، و تأشيرة التصديق المتمثلة في تاريخ الدفتر العقاري ، إمضاء و ختم المحافظ العقاري⁽⁴⁾.

(1) - فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار الهومة، الجزائر، 2015، ص 263.

(2) - فيما يخص تسليم الدفتر العقاري ، فإن الأمر يختلف من حيث عدد الأشخاص فإن كانوا مالك واحد فيسلم له الدفتر مباشرة ، أما إذا كانت ملكية مشاعة بين شخصين أو أكثر فيودع الدفتر لدى المحافظة العقارية و يأخذ الملاك نسخهم ، لكن إذا أنفقوا بينهم فيعينون وكيل يتسلمه نيابة عنه، يشار في الدفتر إلى الجهة التي تتسلمه.

(3) - المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 73-76 ، مرجع سابق.

(4) - مراحي ريم ، المرجع السابق ، ص 127 و 128.

الفرع الثاني

حجية الدفتر العقاري

بالرجوع إلى النصوص القانونية و التنظيمية في التشريع الجزائري المنظمة للدفتر العقاري لا نجد تعريفا واضحا و موحدا و مباشرا له ، و هو ما جعل الفقه القانوني يتباين في تعريفه للدفتر العقاري(1).

فالدفتر العقاري عبارة عن سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري كما هو منصوص عليه في المادة 64 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي ورد نصها كآتي: " يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة "(2).

و هذا السند محدد بموجب نموذج خاص طبقا للقرار المؤرخ في 1977/05/27 الصادر عن السيد وزير المالية ، الذي يعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات ، إذ لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي و وضع الحدود للبلديات ، تتولى مهمة التحري والإستقصاء عن صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح وتحديدها بكيفية نافية للمجهول تحت رئاسة قاضي .

إذا فالدفتر العقاري مرتبط إرتباطا وثيقا بعملية المسح العام للأقاليم و تأسيس السجل العقاري ، فهو يعد الأثر المباشر لهذه العملية(3).

(1) - ريم مراحي، المرجع السابق ، ص 120.

(2) - نعيمة حاجي، المرجع السابق ، ص 120 و 121.

(3) - نعيمة حاجي، نفس المرجع ، ص 121.

إختلف الفقه بشأن الدفتر العقاري هل هو قرار إداري أم لا ؟

-الرأي الأول: الدفتر العقاري ليس بعقد إداري ولا قرار إداري :

من خلال التعريف السابق للدفتر العقاري ، و بالرجوع أيضا إلى الفقه الإداري في تعريف العقد الإداري نجد أن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه أية خاصية من عناصر العقد الإداري و بالتالي لا يعتبر عقدا إداريا⁽¹⁾، كما يرى بعض الفقه أن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري، لأنه لا يعد عملا إنفراديا كما لا يحدث أثرا قانونيا، بل أن دوره كاشف للمراكز القانونية فقط ، وعليه فهو مجرد شهادة إدارية ، إذ أن توقيع المحافظ العقاري في الدفتر يقتصر على الإشهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية وكذا السجل العيني⁽²⁾.

-الرأي الثاني: والغالب أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري لأنه تنطبق عليه عناصر

القرار الإداري ، حيث يعد:- تصرف قانوني إداري يخضع في تحريره لشكل معين محدد

بموجب قرار إداري - صادر عن هيئة إدارية مختصة هي المحافظة العقارية.

- صادر بالإرادة المنفردة للمحافظة العقارية الممثلة في المحافظ العقاري.

- يترتب عليه أثر قانوني يتعلق بحق الملكية العقارية⁽³⁾.

و عليه فالراجح أن الدفتر العقاري هو قرار إداري لأنه يمتاز بنفس خصائص القرار الإداري .

بالرجوع إلى نص المادة 16 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخ في

1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري يلاحظ أن المشرع الجزائري قلل من

شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة ذلك أنه خرج نسبيا عن القواعد العامة المقررة في

نظام الشهر العيني، بحيث خول للأشخاص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة عن

طريق القضاء حتى بعد الترقيم النهائي.

(1)- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 130.

(2)- نعيمة حاجي، نفس المرجع ، ص 171.

(3)- نعيمة حاجي، نفس المرجع ، ص 171.

و بالتالي جعل القوة الثبوتية للدفتر العقاري نسبية إذ يمكن الطعن فيها قضائيا طبقا لنص المادة 16 من المرسوم 63-76 و التي نصت على أنه: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12،13،14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"، و هناك العديد من الأحكام القضائية الصادرة عن الهيئات القضائية العليا تكرر مضمون المادة 16 من المرسوم 63-76، وكذا أحكام المادة 19 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المذكور أعلاه⁽¹⁾.

ويرى جانب من الفقه إلى إمكانية إضفاء القوة الثبوتية والحجية المطلقة للدفتر العقاري، مبررين رأيهم بأن الجهود و التكاليف التي تتكبدها الدولة في سبيل عمليات المسح لتكريس نظام الشهر العيني تقتضي أن ينتج عنها بالمقابل الأثر المتمثل في الدفتر العقاري المكتسب للقوة الثبوتية المطلقة .

وعليه فإذا ما أصيب شخص بضرر نتيجة الأثر التطهيري للشهر العيني فإنه يحق له اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه دون أن يكون له حق في إلتماس أي تعديل بشأن الحقوق المقيدة في الدفتر العقاري⁽²⁾.

و قطع المشرع الجزائري بشكل واضح و صريح بموجب المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بمسح الأراضي العام بقولها : "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما ، وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر الذي يشكل سند ملكيته"⁽³⁾.

(1)- نعيمة حاجي، المرجع السابق ، ص 122 و 123.

(2)- نعيمة حاجي، نفس المرجع ، ص 123.

(3)- المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، مرجع سابق.

كما سائر القضاء هذا المبدأ، إذا رجعنا إلى القرار الصادر في الملف رقم 197920 بتاريخ 28 جوان 2000 من المحكمة العليا، الغرفة العقارية جاء فيه: "الدفتري العقاري المحرر على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية و مسح الأراضي يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البينة فينشأ الملكية العقارية ، و لما لم يعتبر قضاة المجلس في قضية الحال الدفتري العقاري المستظهر به سندا لإثبات الملكية يكونوا قد حالفوا القانون(1).

المطلب الثاني

الإشكالات والمنازعات الناشئة عن عملية المسح

نظرا لتعدد إجراءات عملية المسح و كثرة الآثار و النتائج التي تخلفها بعد الإنتهاء منها ، نكون أمام مشاكل و عوائق مباشرة و غير مباشرة تسمى بالإشكالات الناتجة عن عملية المسح (الفرع الأول) ، مما يؤدي إلى ظهور عدة نزاعات يصعب حلها في غياب تشريع دقيق يحكم في مثل هذه المنازعات القائمة،سواء كانت أثناء سير العملية أو أثناء تأسيس السجل العقاري ، أو بعد الإنتهاء من ذلك ، سنذكر أهم المنازعات التي تنشأ عن عملية المسح العقاري (الفرع الثاني).

(1)- مجلة المحكمة العليا ، العدد الثاني،الصادرة عن قسم الوثائق ، الجزائر، سنة 2006، ص 413 .

الفرع الأول

الإشكالات الناشئة عن عملية المسح

يعد المسح عملية تقنية وميدانية ، تتطلب توافر مجهودات جبارة ، على العديد من المستويات ، المادية والبشرية و حتى القانونية ، وتوفير جميع الإمكانيات بالقدر اللازم يشكل حتما عائقا يحول دون إتمام وتعميم عمليات المسح عبر جميع التراب الوطني من جهة ، ومن جهة أخرى فإن المساحات الشاسعة للقطر الجزائري وبقاء الملكية مجهولة أو غائبة المالكين ، وإنتشار التصرفات والعقود العرفية من شأنه خلق مشاكل عويصة تصادف أعوان المسح والدولة لإتمام عملية المسح ، وما يهمننا في دراستنا هو التطرق للمشاكل والعوائق القانونية ومن أهمها:

أولا- بقاء الملكية مجهولة المالك :

تعد عقارات مجهولة المالك، الأراضي أو القطع التي يثبت أعوان المسح بعد إجرائهم للتحقيق العقاري ومحاولة معرفة المالكين بأنهم غير معروفين أو مجهولين ، و يقيدون ذلك في وثائق يودعونها لدى المحافظة العقارية، أين يقوم المحافظ العقاري بتسجيل العقار مجهول المالك بإسم الدولة ، و يمنحه ترقيما مؤقتا لمدة سنتين ، من أجل تلقي الاعتراضات و الإحتجاجات إن وجدت طبقا للمادة 15 من المرسوم 63/76 السابق الذكر⁽¹⁾.

فإذا ما قدم للمحافظ العقاري إعتراض يسعى هذا الأخير للبت فيه بالطرق القانونية ، و بناءا على ما تم تقديمه له من وثائق ومستندات، وهنا نفرق بين 3 وضعيات :

1-تقديم المعارض لوثائق رسمية:

إذا ما قدم المعارض وثائق ذات حجية قانونية كالعقد الرسمي، أو عقد عرفي ثابت التاريخ فإن المحافظ العقاري لا يملك سوى تسجيله باسم مالكة وإعطائه ترقيما نهائيا.

(1)- تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون فرع العقود والمسؤولية ، جامعة الجزائر، بدون طبعة ، غير منشورة ، 2003-2004، ص 67 .

فإذا ما تضمن العقد المساحة الإجمالية للعقار المسجل فلا يرتب أي إشكال، إنما يطرح الإشكال في حالة ما إذا قدم المعارض وثائق تغطي جزءاً فقط من المساحة المسجلة في التقييم المؤقت، هنا يجب إعداد محضر معاينة الحدود تحت إشراف مهندس خبير عقاري مع إخطار إدارة المسح بذلك، و بعد إلغاء التقييم السابق يتولى المحافظ العقاري في كل الأحوال تقييم القطعة أو العقار، و تسجيله بناء على محضر المعاينة ووثائق القياس .

2- إفتقاد المعارض لوثائق رسمية :

قد يتقدم الشخص بالإعتراض أمام المحافظ العقاري دون حيازته لوثائق أو سندات رسمية، فلا يكون أمام المحافظ العقاري سوى توجيه الشخص المعارض إلى القضاء بعد تبليغه بقرار رفض الاعتراض، إلا أن هذه الوضعية خلقت عدة إشكالات أمام المحاكم و المجالس القضائية و التي غالباً ما تبقى بدون حلول، و إثر ذلك أصدر المدير العام للأماكن الوطنية مذكرة بتاريخ 2004/09/04 ألزم بموجبها الإدارة المعنية في حالة عدم وجود سند، إجراء تحقيق عقاري معمق للتأكد من توافر عناصر الحيازة على الأقل من يوم شروع فرقة المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية، فإذا ثبت من خلال التحقيق أن الحيازة تعود إلى فترة ما قبل عمليات المسح، يمكن التقييم العقاري شريطة أن تكون أقوال وتصريحات الحائز مدعومة بشهادة شخصين مصرحة أمام الموثق، بالإضافة إلى أنه لا يمكن تسجيل القطعة بإسم الحائز إلا بعد مراسلة مصالح أملاك الدولة، و إثباتها لعدم تبعية العقار لأملاك الدولة .

3- عدم ظهور المجهول :

في حالة عدم تسجيل أي اعتراض خلال مدة السنتين من التقييم المؤقت، فإن المحافظ العقاري يتولى تسجيل العقار بإسم الدولة، إلا أن الإشكال الذي يبقى مطروحاً هو حالة ظهور معارض بعد مضي المدة، و تسجيل العقار بإسم الدولة، و سواء كان هذا الشخص المعارض يملك سندات رسمية أو عرفية ثابتة التاريخ .

لاسيما و أن النزاع متعلق بين شخص طبيعي من جهة، مالك العقار و هو لا

يمكن تجاهله ، وبين إدارة أملاك الدولة التي تبقى كذلك مالكة للعقار بإسم الدولة .

في ظل هذا الإشكال القانوني لا يسعنا إلا الإلحاح على ضرورة تعديل القانون ، و لاسيما المرسوم 63/76 ، أو إصدار قوانين أخرى من شأنها سد هذا الفراغ ، و القضاء على هذا الإشكال.

ثانيا- العقود العرفية :

يعد إنتشار العقود العرفية من أهم المشاكل التي تعترض عملية المسح ، خاصة وأن هذه العقود لا تحتوي على إشارات مدققة للمساحات العقارية ، و أوصاف العقارات محل التصرف، و عدم ذكر أصل الملكية و الحقوق العينية المثقلة بالعقار، و عدم ذكر أسماء المتعاقدين و هويتهم بالطريقة الدقيقة و الواضحة ، أو أسماء الورثة وهويتهم ، كل هذه المعطيات من شأنها أن تشكل نزاعات عقارية عكست نتائجها بعد مرور ثلاث عقود من الزمن ، في ظل العقود العرفية و لاسيما في الفترة الممتدة من الإستقلال ، و إلى غاية سنة 1970 تاريخ صدور القانون المتعلق بالتوثيق ، وحتى بعد صدور القانون المدني سنة 1975 ، و القانون 27/88 المتعلق بالتوثيق ، أين أوجب هذا الأخير مبدأ الرسمية في التعاقد و وجوب الشهر العقاري لكافة التصرفات الناقلة للملكية ، و رغم كل هذه الثورة التشريعية و تجسيدها من خلال العديد من قرارات المحكمة العليا، إلا أن الأفراد و لعدة إعتبرات لا يزالون يفضلون التعامل بالعقود العرفية ، مما نتج عنه ظاهرة الترقيم المؤقت ، و ما ظهر عنها من نتائج إنعكست بصفة سلبية على إتمام إجراءات المسح العقاري في كامل التراب الوطني(1).

(1)- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، مرجع سابق ، ص 450 .

الفرع الثاني

المنازعات الناشئة عن عملية المسح

أولاً-دعوى إلغاء الدفتر العقاري :

يعتبر الدفتر العقاري كما رأينا سابقا قرارا إداريا في الرأي الراجح ، و لكونه كذلك فإن الدعوى التي يرفعها أحد الأطراف أمام القضاء الإداري يطلب فيه إعدام قرار إداري مخالف للقانون⁽¹⁾.

وتكون بإيداع عريضة إفتتاحية لدى كتابة ضبط الهيئة القضائية المختصة ، و التي تشهر وجوبا طبقا لمقتضيات المادة 85 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، لأن شهر الدعوى العقارية تؤدي وظيفة إعلام الغير بأن العقار موضوع نزاع أمام القضاء ، و بالتالي إدخاله في مفهوم الحق المتنازع عليه قضاءا. و ما يترتب على ذلك من آثار⁽²⁾ ، ولها شروط أبرزها توفر المصلحة والصفة في طالب إلغاء الدفتر العقاري فيكون صاحب الحق بنفسه أو وكيله أو ممثله القانوني في حالة عجزه عن مباشرة الإجراءات القانونية للتقاضي لإسترداد حقه. إضافة لذلك لابد من توافر الأهلية القانونية للتقاضي والتي تكون بسن الرشد، أي بلوغ سن تسعة عشر (19) سنة كاملة.

بالنسبة لميعاد رفع الدعوى ، فحسب المادة 16 من المرسوم 63-76 لا يوجد ميعاد محدد، إذ يمكن رفعها في أي وقت من الترقيم النهائي، والشرط المهم هو شهر الدعوى تحت طائلة رفضها شكلا و هذا ما أكده ق.إ.م. إ. في المادتين 17 و 519.

(1)- ريم مراحي، مرجع سابق، ص 145.

(2)- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، مرجع سابق ، ص 237.

وأسباب هذه الدعوى هي أسباب إلغاء القرار الإداري وهي: عيب عدم الإختصاص ، عيب إساءة إستعمال السلطة، عيب إنعدام السبب، عيب الشكل والإجراءات وعيب مخالفة القانون ثانيا-الإختصاص القضائي :

لقد أشرنا بأن الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة ، إذ يعتبر ثمرة المسح العقاري ، حيث أشارت التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري إلى أنه يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعيين أو معنويين. و بالرجوع إلى أحكام المادة 24 من الأمر 74-75 المذكورة أعلاه تنص على أن : " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا " .

و لطالما سبق و أن أشرنا أعلاه إلى إعتبار الطبيعة القانونية للدفتر العقاري هو قرار إداري ، فإنه يمكن أن تثار منازعات بشأنه فمنها ما يختص بها القضاء العادي ومنها ما يختص بها القضاء الإداري ، مع الأخذ بعين الإعتبار شهر العريضة الخاصة بالدفتر العقاري بحسب الأحوال لكونه سند مشهر.

1-إختصاص القضاء العادي :

قد يثير الدفتر العقاري العديد من المنازعات بإعتباره سندا مثبتا للملكية إذا تعلق الأمر بنزاع بين الأشخاص يحكمهم القانون الخاص، بحيث يمكن لكل شخص حماية ملكيته العقارية عن طريق اللجوء إلى القضاء العادي المتمثل في القسم العقاري أو المدني للمحكمة التي يقع العقار في دائرة إختصاصها الإقليمي طبقا لأحكام المادة 40 من ق.إ.م.إ.

و هذا النوع من المنازعات قد يكون مرتبط بالحقوق العينية العقارية التي يثبتها الدفتر العقاري أو يرفق أثناء رفع دعاوى كالرجوع في الهبة أو في دعوى الشفعة ، و هنا يكون الدفتر العقاري وسيلة إثبات(1).

(1)- ريم مراحي ، المرجع السابق ، ص 157 .

2- إختصاص القضاء الإداري :

إن الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري بإعتباره قرارا إداريا أو سندا إداريا من إختصاص القضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي المكرس بموجب المادة 800 من القانون 08-09 المتعلق بق. إ. م. إ.

وقد نصت المادة 24 من الأمر 74-75 على أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا وذلك بإحترام الشروط الخاصة لرفع الطعن ضد هذه القرارات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من ضرورة توافر الصفة والمصلحة ، إلى جانب شهر العريضة كما سيأتي لاحقا طبقا لأحكام المواد 13،14،17 من ق.إ.م.إ ، إضافة إلى إرفاق الدفتر العقاري طبقا لأحكام المادة 815 من نفس القانون⁽¹⁾.

وحتى بالنسبة للإجتهااد القضائي فإنه أرسى مبدأ عدم إمكانية إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشته مضمونها إلا أمام القضاء الإداري⁽²⁾.

و بالرغم من صدور القرارات عن المحافظ العقاري طبقا لأحكام المادة 24 إلا أن الدعاوى القضائية ترفع ضد السيد وزير المالية لكونه صاحب صفة الأصيل في هذا الشأن ، والذي بدوره يمنح تفويض صفة التمثيل القضائي لأعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري طبقا للقرار الوزاري الصادر عن السيد وزير المالية بتاريخ 1999/02/20 ، و ذلك كالاتي:

- بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع فإن التمثيل يمنح للمدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.

(1)- بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في القانون الجزائري ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2010 ، ص 140 و 141.

(2)- القرار رقم 666056 الصادر بتاريخ 2011/07/14 عن المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا ، ع رقم 1 ، 2012 ، ص 184،185،186،187،188.

2- إختصاص القضاء الإداري :

- أما بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحاكم أو المجالس القضائية أو المحاكم الإدارية فيمنح التمثيل لمديري أملاك الدولة و الحفظ العقاري بالولايات من طرف وزير المالية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري .

و في نفس الشأن صدرت عن المدير العام للأملاك الوطنية التعليلة رقم 6508 المؤرخة في 2007/08/21 ، التي تستوجب ذكر السيد وزير المالية في جميع الدعاوى القضائية كمدعي أو مدعى عليه و هو المبدأ القضائي المستقر وفقا للقرار المؤرخ في 1999/02/20 المذكور أعلاه .

تعد عملية مسح الأراضي و المتمثلة أساسا في تشخيص الممتلكات العقارية عن طريق إنتاج وثائق مسحية تشكل قاعدة طبيعية لسجل عقاري ، لما تكتسبه من صبغة شرعية على إعتبار أن أشغالها تتم من قبل لجنة بلدية يراسها قاض ، و تتكفل بالعملية وكالة وطنية وجدت خصيصا لإنجاحها تقوم بإيداع وثائقها لدى المحافظة العقارية قصد تأسيس السجل العقاري الذي يهدف إلى إقامة وثائق ذات طابع قانوني مثبتة للحقوق العينية لكل مالك ، و تحضير الدفاتر العقارية التي تشكل السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية .

و يستتبط من خلال ما تم دراسته ، أن المشرع الجزائري إعتد على المسح من أجل تقسيم الأرض إلى وحدات عقارية التي تخصص لها بطاقات عقارية في السجل العيني لتدوين كل التصرفات التي ترد عليها ، و بيان مالكيها الحقيقي و كل مالها و ما عليها من أعباء .

غير أن المشرع و وعيا منه بمدى صعوبة تجسيد نظام الشهر العيني ، على الواقع نظرا لصعوبة عملية المسح و ما تتطلب من وسائل مادية و بشرية مؤهلة ، فقد نص على ذلك في الأمر رقم 74-75 في مادته 27 : "إن العقود و القرارات القضائية تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية و التي تخص عقارات و حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها مسح الأراضي تفهرس بصفة تلقائية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة ، تمسك على شكل فردي طبقا لكيفيات محددة بموجب مرسوم" .

و بذلك فإن نظام الشهر العقاري الحالي يشمل في آن واحد نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني و إذا كان المشرع قد أخذ بنظام الشهر العيني كأصل عام وكإستثناء أو كمرحلة إنتقالية أخذ بنظام الشهر الشخصي ، فالى أي مدى كان الموقف في تجسيد مبادئ الشهر العيني.

وبالرجوع إلى النصوص القانونية الواردة في الأمر 74-75 و المرسومين التنفيذي له و هما المرسوم رقم 62-76 و 63-76 يفهم أن المشرع قد أخذ بنظام الشهر العيني كمرحلة إنتقالية مؤقتة ، و في إنتظار إتمام عملية مسح الأراضي الذي يشكل الأساس المادي للسجل العيني، أخذ بنظام الشهر الشخصي في البلديات التي لم يمسهها بعد عمليات المسح ، هذا النظام الذي ورثه عن الإستعمار الفرنسي حيث عمد هذا الأخير بمجرد إحتلاله للجزائر إلى التفكير في إيجاد وسيلة فعالة تؤكد هذا النظام .

ورغم أن عملية المسح تهدف إلى تطهير المجال العقاري و بالتالي القضاء على المنازعات أو التقليل منها إن وجدت و تسهيل الفصل فيها، فإن مشرعها لن يتقدم كثيرا . صحيح أن مساحة البلاد تقدر ب 2.381.741 كلم² وتكاليف العملية باهضة إلا أن هذا يجب أن لا يجعل الدولة تخسر الرهان خاصة بعد أن قطعت فيه أشواطاً و أنفقت عليه الكثير بداية بالقرض الممنوح من طرف صندوق النقد الدولي سنة 1990 لمسح كل الشمال الجزائري في مدة 15 سنة وتمديده إلى 2011 ، و خاصة أت تأسيس السجل العقاري لا يبني إلا على وثائق المسح .

المراجع باللغة العربية:

1- الكتب:

- 1- الأستاذ مراهي ريم ، المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، 2009.
- 2- الأستاذة نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى ، الجزائر ، سنة 2009.
- 3- الأستاذ حمدان حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة و النشر، بيروت ، سنة 2003.
- 4- الأستاذ سماعين شامة ، نظام القانون للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية، دار الهومة ، الجزائر ، سنة 2003.
- 5- الأستاذ خالد رمول ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، الجزائر، سنة 2001.
- 6- الأستاذين زروقي ليلي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، طبعة 2004.
- 7- الدكتور عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية - ، الجزء الثامن ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، دون ذكر سنة الطبعة.
- 8- الدكتور أحمد شوقي عبد الرحمن ، النظرية العامة للحق ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر ، دون ذكر عدد الطبعة ، سنة 2005.
- 9- الأستاذ كامل مرسي باشا ، شرح القانون المدني والحقوق العينية الأصلية ، منشأة المعارف، الإسكندرية ، مصر، دون ذكر عدد الطبعة ، سنة 2005.
- 10- الأستاذ عمار علوي ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر (العقار) ، دار الهومة ، الجزائر، طبعة 2004 .

قائمة المراجع:

- 11- الأستاذ بشير قدوح ، النظام القانوني للملكية العقارية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الثانية ، سنة 2004.
- 12- الأستاذ جويده بن قيقه ، دراسات قانونية ، دار الميزان للنشر ، سوسة ، تونس ، الطبعة الأولى ، أكتوبر 1998.
- 13- الأستاذ اليمين داي ، سير مهام و صلاحيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري ، الجزائر، سنة 1995.
- 14- الأستاذ صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، جامعة البليدة ، سنة 2006.
- 15- الأستاذ حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار العلوم والنشر و التوزيع ، الجزائر، سنة 2000.
- 16- الأستاذ ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، الطبعة الثانية ، دار الهومة ، الجزائر، سنة 2015.
- 17- الأستاذ بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في القانون الجزائري ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، سنة 2010.

2- المذكرات الجامعية:

- 1- آيت حداد جوهر، العلاقة بين التوثيق و الشهر العقاريين مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة دراسة العليا في المالية ، المعهد الوطني للمالية ، سنة 1996.
- 2- سماح ورتي ، المسح العقاري و إشكالاته القانونية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص مؤسسات الإدارية والدستورية، معهد العلوم القانونية والإدارية ،المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي بتبسة ، السنة الجامعية 2005/2006.

قائمة المراجع:

- 3-حجاوي عز الدين ، أثر أعمال المسح العام للأراضي في تأسيس السجل العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة ، 2016.
- 4-اليمين داي، سير مهام وصلاحيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة دراسة العليا في المالية ، المعهد الوطني للمالية ، سنة 1995.
- 5-تموح منى،النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري،مذكرة ماجستير في القانون فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، بدون طبعة، غير منشورة ، سنة 2003-2004.

3- المقالات:

- 1- مقال الأستاذ صباح رشاش ، فوضى التشريع العقاري ، مقال منشور بمجلة القسطاس ، مجلة فصلية تصدر عن مجلة قضاء تبسة ، العدد الثاني ، جوان 1988.
- 2- مقال الدكتور عمار بوضياف ، المسح العقاري و إشكالاته القانونية في الجزائر، مقال منشور بمجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية ، مجلة سداسية مختصة ومحكمة تصدر عن المركز الجامعي العربي التبسي- تبسة - العدد التجريبي ، إبريل 2006.

4- النصوص القانونية:

أ-النصوص التشريعية:

- 1-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية العدد 78 ، الصادر في 30 سبتمبر 1975 ، المعدل و المتمم .
- 2-الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 92 ، الصادرة في 18 نوفمبر 1975 ، المعدل والمتمم.

- 3- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 ، الصادر في 18 نوفمبر 1990 ، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 ، المؤرخ في 25 نوفمبر 1995 ، ج . ر العدد 55 ، الصادرة في 27 سبتمبر 1995 .
- 4- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالأحكام الوطنية المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 52 ، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 .
- 5- القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، الجريدة الرسمية العدد 83 ، المؤرخة في 29/12/2003 .
- 6- القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25/02/2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، المؤرخة في 23/04/2008 .

ب- النصوص التنظيمية:

- 1- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 15/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976 .
- 2- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 15/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976 .
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي ، الجريدة الرسمية العدد 54 المؤرخة في 20/12/1989 .
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأحكام الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 06/03/1991 .

- 5- المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها المحدثه بالمادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 36 الصادرة في 31 جويلية 1991 .
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 12/02/1992 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 19/02/1992 .
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24/05/2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية ، الجريدة الرسمية رقم 30 المؤرخة في 28/05/2000 .
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 98-134 المؤرخ في 07/04/1998 ، يعدل و يتم المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 26 الصادرة بتاريخ 08/04/1976 .
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 95-55 المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ، الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 19/03/1995 .
- 10- القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999 ، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة ، الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 26/03/1999 .

5-المجالات القضائية:

- 1-مجلة المحكمة العليا ، العدد الأول ، صادرة ضمن قسم الوثائق ، الجزائر ، 1999 .
- 2-مجلة المحكمة العليا ، العدد الأول ، صادرة ضمن قسم الوثائق ، الجزائر ، 2000 .
- 3-مجلة مجلس الدولة ، العدد الأول ، صادرة ضمن قسم الوثائق ، الجزائر ، 2002 .
- 4-مجلة المحكمة العليا ، العدد الرابع ، صادرة ضمن قسم الوثائق ، الجزائر ، 2003 .

قائمة المراجع:

6-التعليمات:

1-التعليمة رقم 5322 المؤرخة في 15/09/1976 ، المتعلقة بإنشاء و مسك الدفتر العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، 1976 .

2-التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، 1998 .

7-المراجع باللغة الفرنسية:

- Chabane BENAZKOUN. Le droit des réserves foncières, Office des publications universitaires, alger, Janvier 1990.
- A.ROHANE , memoire pour obtention du diplôme de magister en droit , Option administration et finances,Institut de droit des sciences politique et administratives Université Alger, Année 1989.
- Décret n°64-15 du 20 janvier 1964 relatif à la liberté des transaction , journal officiel N° 07/1964.

01 مقدمة

الفصل الأول

ماهية المسح العام للأراضي

06المبحث الأول: مفهوم المسح العقاري

06المطلب الأول: نشأة المسح العقاري

07الفرع الأول: ظهور المسح العقاري بمفهومه الحديث

08الفرع الثاني: الخلفية التاريخية لتبني المسح العقاري في الجزائر

14المطلب الثاني: تعريف المسح العقاري وأهدافه

15الفرع الأول: تعريف المسح العقاري

16أولا- المسح عملية فنية وإدارية وقانونية

17ثانيا- تتولاها سلطات إدارية مختصة

17ثالثا- موضوعه بوجه عام

22الفرع الثاني: أهداف المسح العقاري

22أولا- الأهداف على المستوى الجبائي

24ثانيا- تنظيم الوعاء العقاري والمعاملات العقارية

25ثالثا- حماية المالك

26رابعا- تمكين القضاء والأعوان من القيام بواجباتهم

27خامسا- الأهداف الإجتماعية

28المبحث الثاني: الهيئة المكلفة بالمسح العقاري

28المطلب الأول: إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

30الفرع الأول: تنظيمها وفروعها

30أولا- الفرع الرئيسي (المديرية العامة)

33	ثانيا- الفروع الجهوية والمحلية
34	الفرع الثاني: مهامها
34	أولا- مهامها بصفة رسمية
35	ثانيا- مهامها بصفة إستثنائية
37	المطلب الثاني: علاقتها بغيرها من الهيئات الإدارية الأخرى.....
37	الفرع الأول: على المستوى المركزي.....
37	أولا- وزارة المالية
37	ثانيا- وزارة الدفاع ، وزارة النقل ووزارة الفلاحة
38	ثالثا- المحافظة السامية للبحث العلمي
38	الفرع الثاني: على المستوى المحلي
38	أولا- من خلال تشكيلة لجنة المسح العقاري
39	ثانيا- من خلال الإتصال بالهيئات الوثائق المفيدة في المسح العقاري
38	ثالثا- علاقتها بالمحافظة العقارية بصفة عامة

الفصل الثاني

إجراءات المسح العام للأراضي وآثاره

41	المبحث الأول : إجراءات المسح العام للأراضي
41	المطلب الأول: المراحل التقنية لعملية المسح
42	الفرع الأول: المرحلة التحضيرية
42	أولا- إفتتاح عملية المسح
42	ثانيا- لجنة المسح
44	ثالثا- جمع الوثائق لتحديد محيط إقليم البلدية
45	رابعا- تقسيم البلدية

45	الفرع الثاني: المرحلة الميدانية
45	أولاً- التحقيق
48	ثانياً- عملية وضع الحدود
48	ثالثاً- إعداد مختلف وثائق المسح
48	رابعاً- إيداع وثائق المسح بمقر البلدية
49	خامساً- تقديم الشكاوى ودراسة الإحتجاجات
50	المطلب الثاني: المراحل القانونية لعملية مسح الأراضي
50	الفرع الأول: مرحلة إيداع وثائق المسح
50	أولاً- إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية
52	الفرع الثاني: عملية الترقيم العقاري
53	أولاً- الترقيم النهائي
53	ثانياً- الترقيم المؤقت
61	المبحث الثاني: الآثار الناجمة عن عملية المسح
62	المطلب الأول: تسليم الدفتر العقاري
62	الفرع الأول: مفهوم الدفتر العقاري
65	الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري
68	المطلب الثاني: الإشكالات والمنازعات الناشئة عن عملية المسح
69	الفرع الأول: الإشكالات الناشئة عن عملية المسح
69	أولاً- بقاء الملكية مجهولة المالك
71	ثانياً- العقود العرفية
72	الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن عملية المسح
72	أولاً- دعوى إلغاء الدفتر العقاري

73 ثانيا - الإختصاص القضائي
76 الخاتمة
78 قائمة المراجع
84 الفهرس