



جامعة الشهيد حمه لخضر
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير
الملكية العقارية

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر
في الحقوق - تخصص: قانون عقاري

المشرف:

د/ فاروق خلف

الطالب:

جلول محده

السنة الجامعية: 1435 - 1436 هـ / 2014 - 2015 م

شكر وتقدير

قال الله تعالى: " وَأَنَّ الْفَضْلَ بِيَدِ اللَّهِ يُؤْتِيهِ مَن يَشَاءُ ۚ وَاللَّهُ ذُو الْفَضْلِ الْعَظِيمِ "

صدق الله العظيم

أحمد الله سبحانه وتعالى أن من علي بفضلته ووفقني بقدرته إلى القيام بهذا الجهد المتواضع في إطار البحث العلمي...

وعملا بقول رسول الله صلى الله عليه وسلم " لا يشكر الله من لا يشكر الناس " أتقدم بأخلص عبارات الشكر والامتنان للذين قدموا لنا أسمى رسالة في الحياة وسهلوا لنا طريقا من طرق العلم والمعرفة...

أساتذتي الأفاضل بكلية الحقوق والعلوم السياسية الذين لم يدخروا جهدا في تبليغ رسالتهم العلمية ...

وإقرار مني بأن نتيجة هذا العمل ما كانت لتصل إلى ختامها لو لا المجهود الكبير

الذي عززني به أستاذي الكريم الدكتور: فاروق خلف

فله ثانية أسمى عبارات التقدير والعرفان لتفانيه في تسديد خطواتي بالنصح والإرشاد والتوجيه ، ولما جاد به علي من وقت رغم المسؤوليات... فضلا عن تكرمه بقبول الإشراف على مذكرتي هذه.

والشكر موصول كذلك إلى كل من كان سندا لي وشجعني وقدم لي يد المساعدة للوصول إلى هذه المرحلة.

سائلا المولى عز وجل أن يجزيهم عنا خير الجزاء وأن يرفعهم درجات في الدنيا والآخرة اللهم آمين...

✍ الطالب: جلول محده

مقدمة

لقد ارتبط وجود الإنسان بالأرض التي عليها وجد وفيها يعيش ومنها يسترزق وفيها سيدفن مصداقا لقول الله تعالى في الآية (55) الخامسة والخمسين من سورة طه ((مِنْهَا خَلَقْنَاكُمْ وَفِيهَا نُعِيدُكُمْ وَمِنْهَا نُخْرِجُكُمْ تَارَةً أُخْرَى))، وبما أن الإنسان جبل على حب التملك والاستثمار فقد أولى اهتماما كبيرا للملكية العقارية لأنها أهم ما يمتلكه، حيث تؤدي الملكية العقارية دورا أساسيا في الحياة الاجتماعية والاقتصادية للمجتمعات لدرجة أن الحضارات القديمة والحديثة ارتبطت ارتباطا وثيقا بالملكية العقارية التي ساهمت بشكل كبير في رقيها وتقدمها.

لذلك اهتمت أغلب تشريعات العالم بتنظيم الملكية العقارية وحاولت سن قوانين لغرض تحقيق استقرار المعاملات العقارية بين المتعاملين لأن استقرار الملكية يبعث على ازدهار سوق المعاملات العقارية .

ومن هنا بدأ نظام التعداد العام للأراضي الذي عملت النظم القانونية القديمة على القيام به وذلك بإحصاء كل أراضي أقاليمها وتحديد الأوعية العقارية من حيث موقعها ومساحتها ومالكها ليتسنى لها بعد ذلك تحديد الوعاء الضريبي على هذه الأملاك من جهة ولإيضفاء علنية التملك وعلنية التعامل في حق الملكية سواء أكانت هذه التعاملات ناقلة للملكية أم مرتبة لتأمينات عينية عليها ، ويتم ذلك من خلال مسك سجلات يقيد فيها كل ما يتعلق بالوعاء العقاري الذي تم إحصاؤه وتسجيله، وهذا ما أستخدم على تسميته فيما بعد بنظام الشهر العقاري الذي تبنته معظم تشريعات العالم.

فالشهر العقاري يعرف بأنه مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى لشخص معين أو لمجموعة أشخاص معينين أو لشخص اعتباري على عقار معين ومحدد، ويكون ذلك على سجلات معدة لهذا الغرض تمسكها هيئة نظامية، حيث يمكن لأي كان الإطلاع عليها.

وتضمن هذه القواعد والإجراءات حماية الملكية العقارية وتضفي الحجية على كل المعلومات المتعلقة بحق الملكية التي من خلالها يصبح الغير الذي يرغب في التعاقد على

دراية بصحة وثبوت الملكية العقارية وبالتالي إتمام إجراءات اقتنائها بكل ثقة واطمئنان، الأمر الذي وضع حداً للكثير من النزاعات، وساهم في تطور وازدهار السوق العقارية التي تعود بالفائدة على الخزينة العامة للدول من خلال تحصيل الحقوق والرسوم والضرائب ذات الصلة بمناسبة كل تصرف يرد على الملكية العقارية.

وإذا كانت معظم التشريعات قد أخذت بنظام الشهر كآلية لبعث الثقة والاطمئنان على حق الملكية وتحقيق استقرار المعاملات، فإنها اختلفت في الطريقة المعتمدة، ومن هنا ظهر نظامان للشهر العقاري وهما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني.

فنظام الشهر الشخصي هو الأسبق ظهوراً ويعتمد في شهر الحقوق على هوية المالك التي هي محل الاعتبار، بمعنى أنه للتعرف على وضعية عقار معين على مجموعة البطاقات العقارية لا بد من تحديد مالكة أولاً ومن ثم التعرف على وضعية القانونية.

وقد علقت آمال كبيرة على هذا النظام لتثبيت الملكية العقارية وبعث السوق العقارية إلا أن العيوب التي لازمتها حالت دون ذلك ومن أهم هذه العيوب الحجية النسبية للوثائق المشهورة وازدواجية الشهر وصعوبة البحث في الفهرس الأبجدي وعدم حظر التقادم المكسب مما يجعل حق الملكية مهدداً دائماً، وأخيراً فإنه فوت على الدول مبالغاً جبائية كبيرة، وبالتالي فإنه لا يمكن الدخول به في السوق الاقتصادية التي تتطلب الثقة والائتمان العقاريين.

ونتيجة العيوب التي صاحبت هذا النظام ظهر نظام الشهر العيني الذي جعل العقار محل اعتبار في مسك البطاقات العقارية خلافاً لنظام الشهر الشخصي، حيث يولي هذا النظام إهتماماً كبيراً للعقار وذلك بتدوين كل البيانات المتعلقة به (موقعه، حدوده، مساحته، مالكة، الحقوق العينية الواردة عليه، التصرفات التي طرأت عليه) وهي المعلومات التي تكون مدونة على البطاقة العقارية الممسوكة على مستوى السجل العقاري، وهذه الطريقة للشهر تسمى بطريقة "تورانس" الذي قام بتعميم طريقة قيد السفن على تسجيل الأملاك العقارية متأثراً بحياته العملية عندما كان عاملاً بالميناء.

فنظام الشهر العيني يتميز بعدة مزايا هامة في تثبيت الملكية العقارية ومن أهمها القيد المطلق وحظر التقادم المكسب وتسمح طريقة مسك البطاقات العقارية بإعطاء معلومات دقيقة ذات حجية مطلقة ما يجعل الغير يتحقق من وضعية العقار قبل الإقدام على عقد أي معاملة عقارية.

ولا يمكن تطبيق هذا النظام إلا بعد إعداد مسح الأراضي العام التي تسميها بعض التشريعات بعملية التحديد التمهيدي، وهو القيام بالأعمال التقنية والمادية قصد تحديد كل الممتلكات العقارية وإعداد وثائق مسحية ومخططات على نطاق كل بلدية لتشكل هذه الوثائق قاعدة مادية لتأسيس السجل العقاري ومسك مجموعة البطاقات العقارية على ضوء المعطيات الجديدة المستخلصة من وثائق المسح، وذلك لكل وحدة عقارية مهما قلت مساحتها .

وفي الجزائر كان نظام الشهر الشخصي مطبقا قبل الاستقلال واستمر العمل به إلى غاية تبني المشرع نظام الشهر العيني بالأمر (74/75) المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث تلتها النصوص التطبيقية له وهي المرسومين (62/76) و (63/76) المؤرخان في 25/03/1976 المتضمنان إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على الترتيب.

غير أن المشرع أبقى على نظام الشهر الشخصي ساري المفعول بصورة استثنائية لكن في المناطق التي لم تجر بها عملية المسح ويتضح ذلك من خلال النصوص القانونية والتنظيمية التي صدرت بعد ذلك والتي تتعلق بآليات تطهير الملكية العقارية ومنها المرسوم (352/83) المتعلق بعقود الشهرة والمرسوم التنفيذي (254/91) المتعلق بشهادة الحيازة والقانون (02/07) المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سند الملكية.

ويتضح من خلال هذه النصوص أن عملية إعداد مسح الأراضي العام قد شهدت تأخرا كبيرا ويرجع ذلك إلى عدة أسباب منها شساعة الإقليم الوطني ومحدودية الإمكانيات البشرية المؤهلة والمتخصصة وقلة الموارد المالية في بعض الفترات الزمنية.

وبالتزامن مع هذا التأخر فإنه قد نتجت عن عملية المسح عدة إشكالات ونقائص في كثير من المناطق التي تم مسحها منها مشكلة منازعات تحديد حدود العقارات ومشكلة العقارات التي تسجل لحساب المجهول التي يصعب تدارك تسويتها فيما بعد، في حين تعلق آمال كبيرة على هذه الآلية لتطهير الملكية العقارية.

ومن هنا ظهرت أهمية الموضوع الذي لا يزال خصباً للبحث والغوص في ثناياه، بما أن الجزائر تراهن عليه كباقي الدول للوصول إلى تطهير وتثبيت الملكية العقارية على مستوى كامل التراب الوطني، والذي سيكون المنطلق الوحيد لتحقيق سياسة عقارية ناجحة

تتعرض بالإيجاب على الاقتصاد الوطني من خلال جلب الاستثمارات الوطنية والأجنبية - التي بقيت مقتضبة بالنظر للمقدرات التي تزخر بها البلاد ويعزى ذلك إلى الوضعية القانونية المعقدة للعقار بمختلف أنواعه - وبالتالي سيفتح هذا الباب أمام إقتصاد السوق الذي يتطلب تشجيع الاستثمار ودعم نظام القرض العقاري والاستفادة من كل التحفيزات التي عادة ما تكون معلقة على شرط الوضعية القانونية للعقارات.

وعليه فإن اختيارنا لموضوع البحث راجع لأهميته الكبيرة التي تمس جميع نواحي قطاعات الحياة السياسية والاجتماعية والاقتصادية، ولأنه سيكون الأساس المادي للسجل العقاري وهو ما تنشده الجزائر لما يحققه من مزايا كبيرة ، بالإضافة إلى محاولة الوقوف على أهم الإشكالات القانونية التي برزت بمناسبة إعداده وما صاحبها من توجسات أثارت في كثير من الأحيان الرأي العام،

ومنه فإننا ارتأينا معالجة الموضوع من خلال طرح الإشكالية التالية:

ما هو دور إجراءات إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الوضعية القانونية للوعاء العقاري ودعم دور الدولة في التحكم بالملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري ؟

وقد ذللنا هذه الإشكالية بعدة تساؤلات جزئية وفرعية على النحو التالي:

- 1- ما هو الأساس التاريخي لفكرة مسح الأراضي العام وما هو إطاره المفاهيمي؟
 - 2- ما هو دور الأجهزة المؤسسية والتنظيمية المكلفة بإعداد مسح الأراضي العام؟
 - 3- كيف يتم تجسيد مسح الأراضي العام عمليا وما هي مراحله ؟
 - 4- ما هي أهم نتائج مسح الأراضي العام؟ وكيف يتم معالجة الإشكالات التي يثيرها ؟
- إن تقادم المنظومة القانونية المتعلقة بالشهر العقاري بعد حوالي (40) أربعين سنة من سريانها وحلول المذكرات والتعليمات والنصوص المدرجة ضمن قوانين المالية محل النصوص القانونية، والصعوبات التقنية في تعميم نظام المسح العام عبر ربوع التراب الوطني كلها قد أثرت سلبا كعوامل أخرى للوصول للهدف المبتغى من عملية المسح العام ومنه نظام الشهر العقاري العيني، وبالنتيجة ترجمت الصعوبة واقع اقتناء المعلومة والبحث في هذا الموضوع ذي الطابع الفني التقني البحث.

ولقد اخترنا لدراسة الموضوع المنهج التحليلي والمنهج الوصفي من خلال تحليل النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة مع إبداء رأينا في مدى معالجة هذه النصوص

لجزئيات الموضوع، مع الاستعانة بالمنهج التاريخي، والمنهج المقارن في بعض الجزئيات حتى نعطي نظرة على التشريعات المقارنة ومحاولة إسقاطها على النصوص القانونية والتنظيمية الداخلية.

وحتى لا تكون الدراسة نظرية بحتة حاولنا في كل مرة الرجوع إلى ما استقر عليه القضاء من اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، وذلك لإعطاء شمولية أكثر لموضوع البحث.

وللإجابة عن هذه الإشكالية والتساؤلات الفرعية المطروحة قسمنا البحث إلى فصلين اثنين نتناول في الفصل الأول نظرة عن تطور مسح الأراضي العام تاريخياً، ثم تحديد مفهومه وأنواعه وأهدافه ودور الأجهزة المؤسساتية والتنظيمية التي أوكلت لها مهمة إعداده. وفي الفصل الثاني سنتناول أهم المراحل العملية لإعداد مسح الأراضي العام وكيفية توافقه البعدي مع السجل العقاري ، وطرق التكفل بالنزاعات التي تثور بمناسبةه.

خطة البحث

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيم الهيكلي لعملية إعداد

مسح الأراضي العام

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لمسح الأراضي العام

المطلب الأول : التطور التاريخي لمسح الأراضي العام

المطلب الثاني : مفهوم مسح الأراضي العام

المطلب الثالث : أهداف مسح الأراضي العام

المبحث الثاني: الأجهزة المؤسساتية والتنظيمية المتدخلة في عملية إعداد مسح

الأراضي العام

المطلب الأول: المديرية العامة للأموال الوطنية

المطلب الثاني: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

المطلب الثالث: لجنة مسح الأراضي

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي والتطبيق العملي لإعداد مسح الأراضي

العام وكيفية توافقه مع السجل العقاري

المبحث الأول: الإجراءات العملية لمسح الأراضي العام

المطلب الأول : الإجراءات التحضيرية لعملية إعداد مسح الأراضي العام

المطلب الثاني: مرحلة التطبيق العملي الميداني لإعداد مسح الأراضي العام

المطلب الثالث : المرحلة الختامية لإعداد مسح الأراضي العام

المبحث الثاني: نتائج مسك السجل العقاري وكيفية توافقه مع مسح الأراضي

المطلب الأول: ترقيم العقارات وتسليم الدفتر العقاري

المطلب الثاني: كيفية تحقيق التوافق بين مسح الأراضي والسجل العقاري

المطلب الثالث: الإشكاليات الناتجة عن عملية مسح الأراضي وكيفية معالجتها

- الخاتمة

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي والتنظيم الهيكلي لعملية إعداد

مسح الأراضي العام

إن عملية تطهير وتثبيت الملكية العقارية تسعى حاسم تبنته أغلب الدول في العصر الحديث لما يحققه من مكاسب قانونية و اقتصادية كبيرة تعود بالفائدة على الخزينة العمومية من خلال جلب الاستثمارات الوطنية والأجنبية بالإضافة إلى تحديد الوعاء الضريبي على الملكية العقارية وغيرها من الأهداف، ولا يتأتى ذلك إلا من خلال تطبيق نظام الشهر العيني الذي تكون البطاقة العقارية فيه ممسوكة حسب العين أي حسب العقار المحدد مسبقا بغض النظر عن من يملكه وهو ما يتيح التعرف على العقار بكل سهولة ويسر ومن خلاله التعرف عن الأشخاص الذين تداولوا على تملكه وكيفية إنتقاله من مالك إلى آخر وكذا الحقوق العينية العقارية التي ترتبت له أو عليه على خلاف نظام الشهر الشخصي الذي يكون البحث فيه عن المعلومة إنطلاقا من اسم المالك وهو ما يجعل البحث مضني والمعلومة غير مكتملة ويشوبها النقص وعدم الدقة وقلة الحجية .

وتطبيق نظام الشهر العيني لا يتحقق إلا من خلال إعداد مسح الأراضي العام الذي بموجبه يمكن تحديد نطاق الملكية العقارية برسم حدودها وتحديد مساحتها والقطاع المساحي الذي تقع فيه وتحديد الشخص المالك سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا.

ولقد عرفت البشرية مسح الأراضي منذ القديم وهو ما كان يطلق عليه بنظام تعداد الأراضي وتطور شيئا فشيئا إلى أن وصل إلى ما يعرف اليوم بالمشح العقاري أو التحديد العقاري حيث يعتمد كأساس لتطبيق نظام الشهر العيني الذي يعني مسك السجل العقاري بحسب العين المحددة في إطاره ، وللوقوف على الإطار المفاهيمي والتنظيمي الهيكلي لمسح الأراضي العام سنتناول في هذا الفصل مبحثين اثنين نتعرض في المبحث الأول إلى التطور التاريخي لمسح الأراضي وإطاره المفاهيمي من خلال تعريفه وأساسه القانوني وأنواعه وأهدافه ، وفي المبحث الآخر نتعرض إلى الهيئات المتدخلة في إعداد مسح الأراضي العام.

المبحث الأول

الإطار المفاهيمي لعملية مسح الأراضي العام

إن عملية إعداد مسح الأراضي العام كما أشرنا لذلك سلفا هي نقطة البداية والمدخل الرئيس لتطبيق نظام الشهر العيني الذي تبنته الجزائر بموجب الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹ حيث تهدف الدولة إلى تنظيم الملكية العقارية وتطهيرها من الوضعية التي هي عليها المتسمة بعدم الاستقرار والمفتقدة للرسمية.

وقد عرف مسح الأراضي منذ القدم وشهد تطورا مطردا وارتبط ارتباطا وثيقا بنظام الشهر العيني، حيث شهدت الجزائر كذلك هذا التطور إلا أن تعقيدات الملكية العقارية المتراكمة عبر الحقب التاريخية المختلفة جعل من مهمة تطهير الملكية العقارية عن طريق إعداد مسح الأراضي العام أمرا صعبا نظرا لهذه العوامل ولعوامل أخرى متعددة ، وذلك رغم ما تكتسبه هذه العملية من أهمية كبيرة تتجلى من خلال الأهداف المختلفة التي يحققها .

وللوقوف على الإطار المفاهيمي لعملية إعداد مسح الأراضي العام سننتقل إلى تطوره التاريخي ومفهومه وأهدافه وأنواعه التي تم تطبيقها في الجزائر .

المطلب الأول

التطور التاريخي لمسح الأراضي العام

تمتد جذور عملية مسح الأراضي العام إلى العصور القديمة ويرجعها البعض إلى 4000 سنة قبل الميلاد وهو تاريخ إعداد لوحة أثرية كلدانية عثر عليها في صحراء العراق بها مخطط مساحي لمدينة دونقي ، حيث تم تقسيم المدينة إلى وحدات عقارية وفق أشكال هندسية مختلفة

1 الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (92) المؤرخة في 1975/11/18 ، ص 1206 - 1208.

وتم تحديد مساحة كل وحدة عقارية بشكل دقيق وتتضمن اللوحة مساحة المدينة كلها ، كما تم العثور على لوحات أخرى تعود إلى 3759 سنة قبل الميلاد وتتضمن قياسا ووصفا بالمخططات للمنازل والحقول والممرات¹

وعرف المصريون القدامى مسح الأراضي حيث أعتمد أساسا لقياس مساحة الأراضي والمباني لتحديد الضريبة وكذلك لفض النزاعات التي تنشأ جراء فيضان نهر النيل التي تؤدي في الغالب إلى نقصان المساحات ، وتبين الرسوم المنحوتة على الآثار الفرعونية التي تعود إلى 1420 سنة قبل الميلاد بحيث أن الفراعنة اعتمدوا مسح الأراضي ومارسوه²

ولقد ازدهر مسح الأراضي عند الرومان لا سيما عندما امتد عرشهم إلى كل من أوربا وأفريقيا حيث دلت الخرائط والصور المكتشفة على مدى تطورها وتحكمهم في تقنيات المسح والتعداد ورسم الخرائط وأنشأت لذلك سجلات خاصة تدون فيها أسماء الملاك والمزارعين ومساحة الأرض وطبيعة زرعها ، وأجريت أوسع عملية تعداد في عهد الإمبراطور "أوغست" التي يمكن ماثلتها اليوم بعملية إعداد مسح الأراضي العام³.

وفي العصر الحديث يعتبر مسح الأراضي النابليوني أحدث نموذج ، حيث أمر نابليون بإجراء تعداد عام للأراضي على مستوى إقليم الإمبراطورية الفرنسية وذلك بقياس وتحديد كل جزء من أجزاء الملكية العقارية وبدأت عملية المسح سنة 1808م وشملت أكثر من 3200 بلدية يشرف على كل منطقة مفتش عام لمسح الأراضي ، وتم نشر الإطار القانوني المتعلق بهذه العملية واحتوت هذه الوثيقة على 1444 مادة ، وقد اقتبست منها الكثير من الدول تشريعاتها في مجال مسح الأراضي ، ولم تنته عملية المسح إلا سنة 1850 ولكنها لم تشمل كل البلديات⁴.

أما في الجزائر فسنحاول إعطاء لمحة عن ظهور فكرة مسح الأراضي إبان الحكم الإسلامي وفي ظل الاحتلال الفرنسي وبعد الاستقلال.

1 فتحي ويس ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، دار هومة ، الجزائر ، 2014 ، ص 214.

2 عبد الغني بوزيتون ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة ، الجزائر ، 2009-2010 ، ص 16.

3 فتحي ويس ، نفس المرجع ، ص 215.

4 فتحي ويس ، نفس المرجع ، ص 216.

الفرع الأول: مسح الأراضي إبان الحكم الإسلامي

لقد عرف الإقليم الجزائري خلال مرحلة الحكم الإسلامي قيام عدة دول وكان القاسم المشترك بينها هو تطبيق الشريعة الإسلامية لا سيما فيما يخص الملكية العقارية، والمعروف أنه في هذه الفترة عرفت تعداد الأراضي التي كانت تهدف في مجملها إلى تحصيل الجباية العقارية ولقد قسم فقهاء الشريعة الإسلامية العقارات إلى خمسة أصناف وهي:

1- المباني والدور والعرضات (العرصة هي الفناء أو قطعة الأرض التابعة للبناء) وهي تلك الأماكن المعدة للسكن أو لمزاولة نشاط معين إلى جانب ملحقاتها من أفنية وحدائق.

2- الأراضي وقد صنفت هي الأخرى إلى عدة أصناف وهي:

- الأراضي التي أسلم أهلها عليها ، حيث تبقى هذه الأراضي على ملكيتهم وتعتبر أرضهم عشرية أي مملوكة لصاحبها مقابل العشر المفروض وهو الزكاة¹.

- الأراضي التي تم فتحها صلحا فان رفض أهل هذه الأرض الدخول في الإسلام فعليهم أن يدفعوا الجزية .

- الأراضي التي أخذت عنوة تؤول ملكيتها لعامة المسلمين فلا تمتلك ولا تستملك ولا تورث ولا تباع ولا يتصرف فيها تصرف حيازة أو استثمار إلا بإذن من بيت المال وقد برز هذا النوع في عهد عمر بن الخطاب رضي الله عنه أين كثرت الفتوحات وازدادت الغنائم وتنوعت².

- الأراضي الموات وهي تلك التي لا يوجد بها أثر بناء أو زرع فهي تخضع لقول رسول الله صلى الله عليه وسلم "من أحيا أرضا ميتة فهي له وليس لعرق ظالم حق"³.

3- الصوافي وعقارات بيت المال فالصوافي تعني اقتطاع عقارات من طرف الإمام لمن يستطيع خدمتها مقابل رسم معين يصرف لصالح المسلمين والاقتطاع لا يكون تمليك بل يكون في المنفعة فقط .

4- الحمى والأرفاق ونعني بذلك تخصيص قطعة من الأرض ليكون كلؤها عاما ومشتركا لكافة الناس إلى جانب الانتفاع بالمرافق العامة .

1 عبد الغني بوزيتون ، مرجع سابق ، ص 17.

2 عبد الغني بوزيتون ، نفس المرجع ، ص 18.

3 فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص ، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، 2007-2008، ص 53.

5- العقارات الموقوفة والوقف يقصد به في اللغة الحبس والمنع أما في الاصطلاح فهو " حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير " وذلك حسب المادة الثالثة من القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف¹ ، وهو من الأعمال المرغوب فيها وهذا ما نصح به رسول الله صلى الله عليه وسلم .

ولقد عرفت الجزائر الملكية الوقفية عبر نطاق واسع قبل الاحتلال الفرنسي، فقد نشرت الإدارة الفرنسية تقريراً عن مجموع العقارات الموقوفة التي استولت عليها عبر مختلف جهات القطر فقدرتها بـ 3697 عقاراً مع إشارتهم إلى أنهم لم يتمكنوا من إحصائها جميعاً لضياع معظم السجلات².

ولقد أنشأت دواوين خاصة في عهد عمر بن الخطاب - رضي الله عنه - سنة 20 هجري ومن بينها الديوان الذي كانت تسجل فيه الأراضي وأول أرض مسحت وسجلت في هذا الديوان هو " سوق العراق " كان ذلك تمهيداً لوضع الخراج عليها.

ويقول الأستاذ " ناصر الدين سعيدوني " بادر عبد المؤمن بن علي الكومي أول خلفاء الموحدين بعد فتحه بلاد إفريقية واسترجاعه المهدية من يد النرمان عام 554 هجري 1159 ميلادي إلى إجراء مسح عام لأراضي بلاد المغرب كلها لتحديد أصنافها وضبط ما يتوجب عليها من ضرائب و مغارم³.

ولقد بدأت فكرة الملكية العقارية في العهد العثماني انطلاقاً من نظام الدفاتر الخاقانية التي سجلت فيه جميع الأراضي الزراعية والغابية والأحراش ثم أعقبه نظام البوقلمة أو التفتيش والذي سجل وتناول عقارات السكن ثم تلاه نظام الطابو أو التسجيل العام للأراضي والذي من أجل تحقيقه قامت الدولة العثمانية بتشكيل لجنة تتكون من كبار رجال المملكة المعروفين

1 القانون (10/91) المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (21) ، المؤرخة في 1991/05/08، ص 690 - 693 .

2 رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 13.

3 ناصر الدين سعيدوني ، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، طبعة 1986، ص 17.

بالنزاهة والاستقامة والمقدرة العلمية لحصر الأملاك العقارية وتقسيمها، وقد عملت هذه اللجنة مدة نصف قرن لتضع نتيجة أعمالها في 970 دفترا وكان ذلك سنة 955 هجري¹.

وقد كانت الطبيعة القانونية للأراضي في الجزائر وبلاد المغرب العربي عدة أنواع من الأراضي من بينها " الأراضي الموات " وهي الأراضي التي تركت دون إستغلال وتبدوا أنها غير مملوكة لأحد غير أنها نظريا تؤول ملكيتها للدولة ، و " الملكية الخاصة " وهي الأراضي التي يملكها أصحابها ويستغلونها ، و " الملكية المشاعة " وهي الأراضي التي تعود إلى سكان القبيلة ، و " أراضي الدولة " وهي تماثل أراضي الخراج التي فتحت عنوة ، و " أراضي الوقف " وهي التي حبست للإنفاق على الأعمال الخيرية².

ويتضح مما سبق أن الإقليم الجزائري قد عرف نظام مسح الأراضي خلال الحكم الإسلامي الذي انطلق من استقرار الفتح الإسلامي إلى غاية سنة 1830 تاريخ بداية الاحتلال الفرنسي.

الفرع الثاني: مسح الأراضي في ظل الاحتلال الفرنسي

منذ أن وطأت أقدام الفرنسيين الجزائر بدأ الفرنسيون في اغتصاب الأراضي لتكوين ثروة عقارية للدولة الاستعمارية وتوفير أراضي كافية للمعمرين، لذلك عمدوا إلى ضرب استقرار نظام الملكية العقارية التي كانت في جزء كبير منها تتشكل من أراضي العرش الأمر الذي يحد ويضيق من حرية المعاملات وهذا ما يتعارض مع رغبات المستعمر.

ولهذا صادرت السلطات الفرنسية كل أملاك الدايات وأراضي البايك ومع التدفق الكبير للمعمرين اختل الميزان بين العرض والطلب وأدى ذلك إلى عدم كفاية هذه الأراضي ما دفع بالسلطات الفرنسية إلى محاولة الاستيلاء على الأراضي الخاصة للجزائريين ، فقسمت القبيلة إلى أعراش وقسمت الأعراش إلى دواوير وقسم كل دوار إلى مشاتي³.

1 عبد الغني بوزيتون ، مرجع سابق، ص20.

2 ناصر الدين ، سعيدوني ، مرجع سابق ، ص 41، 42.

3 عبد الغني بوزيتون ، نفس المرجع ، ص 22.

وكانت السياسة الاستعمارية في الجانب العقاري جد متناقضة لأن فرنسا ومنذ دخولها للجزائر كانت تفكر في توفير أراضي صالحة للمعمرين وذلك بتأسيس دومين للدولة إستبدالاً لدومين البايلك ثم تطبيق القانون الفرنسي على الملكية العقارية في الجزائر خاصة على الأملاك الشاغرة وعلى أراضي الدايات والبايات والموظفين الأتراك ثم أراضي الجزائريين الذين غادروا الجزائر مع الأمير عبد القادر أو مع الأتراك أو الذين أجبروا على الهجرة¹.

ولإضفاء الشرعية على التشريعات التي تبيح نزع الملكية العقارية من الجزائريين نجد أن الدستور الفرنسي لسنة (1848) في الفصل رقم (109) نص على أن " الأراضي الجزائرية والمستعمرات هي جزء من الأراضي الفرنسية وسيصرف فيها بمقتضى قوانين خصوصية إلى أن يصدر قانونا يسمح بإدخالها ضمن نصوص الدستور الجاري به العمل ".

ولقد صدرت عدة نصوص تشريعية منها الأمر المؤرخ في 1844/10/01 المتضمن تصحيح البيوع التي أبرمها المعمرين مع الأهالي وتكتسب الرسمية بمجرد مصادقة المحكمة الشرعية عليها ، والأمر المؤرخ في 1846/07/21 المتضمن تسهيلات في الاعتراف بالملكية العقارية الخاصة الذي استفاد منه المعمرون أكثر، والقانون المؤرخ في 1851/06/16 وأهم ما جاء فيه هو تقسيم الأموال العقارية² إلى عامة وخاصة وأخضع المعاملات التي يكون أحد أطرافها من الأوروبيين إلى القانون المدني الفرنسي، أما إذا كان أطرافها من الأهالي فأخضعها للشرعية الإسلامية³.

وقد أخضع المستعمر الأملاك الوقفية إلى أحكام المعاملات الخاصة بالملكية المطبقة على المسلمين واليهود لتكون بذلك هذه الأملاك متاحة في مجال التعاملات العقارية حسب أحكام القانون الفرنسي الصادر بتاريخ 1858/10/30⁴.

وكان التطبيق الإداري لتعداد وحصر الأراضي الذي سمح بضم الأراضي للمعمرين تحت تأثير الإمبراطور " نابليون " تدخلا بالقرار المشيخي المؤرخ في 1863/04/22 المعروف

1 عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2000 ، ص 95 ، 96.

2 سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة ، الجزائر ، 2004 ، ص 12.

3 عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة ، الجزائر ، 2004 ، ص 82.

4 ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة ، الجزائر ، 2010 ، ص 15.

بقانون " كونسيلت سيناتيس " sunatus consult " ثم جاء القانون المؤرخ في 26 / 07 / 1873 المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري¹.

ولغرض المحافظة على السلم الاجتماعي حسب زعم المحتلين عن طريق ترك الحد الأدنى من الأراضي الفلاحية حل قانون 1929/08/04 وفيه أخذت عملية انتزاع الملكية العقارية تتقلص حيث كان من مبادئه الأخذ بمبدأ الملكية الظاهرة وجعل عبء الإثبات على المعارض لا الحائز كما نص على إحصاء الملكية العقارية بعد أن تأكد الفرنسيون من الاستيلاء على أخصب الأراضي وبسط نفوذهم ليسعوا بعدها إلى تأسيس نظام حقوق الملكية والحقوق العينية وإقامة مخططات لها وهذا من خلال الأمر المؤرخ في 1959/01/03 الرامي إلى إجراء عمليات القسمة للحد من الملكية الشائعة².

ومنه يمكن أن نستخلص بأن الوضعية العقارية إبان الاحتلال الفرنسي تأثرت بمرحلتين:

- **المرحلة الأولى:** وفيها تم إعداد المخططات العقارية للدولة الفرنسية لتوفير الأراضي لها وللوافدين من المعمرين فاغتصبت الأراضي، وصادرت الأملاك الخاصة للثوار و الفارين من ويلات الاستعمار³.

- **المرحلة الثانية:** بدأت مع بداية القرن العشرين حيث بدأت الإدارة الفرنسية تتطلع إلى المجال العقاري على أسس هندسية وترجم هذا من خلال القانون المؤرخ في 1955/01/04 الذي يعتبر كبداية حقيقية لمسح الأراضي الذي شرع في تطبيق عملياته على سبيل التجربة في منطقة " بوقادير الشلف حاليا " وذلك بمقتضى الأمر المؤرخ 1959/01/03.

فبالرغم من أن الدولة الفرنسية تبنت نظام "نابليون" عام (1807) إلا أنها لم تقم بهذه العمليات على مستوى التراب الجزائري⁴ وهذا طبعاً حتى يتسنى لها توفير أكبر قدراً ممكن

1 ليلي لبيض ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر ، 2007-2008، ص 58.

2 عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، الطبعة الثامنة ، دار هومة ، الجزائر ، 2013 ، ص 11.

3 عبد الغني بوزيتون ، مرجع سابق ، ص 24.

4 عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية ، منشورات بغداددي، باش جراح ، الجزائر ، 2010 ، ص 26.

من الأراضي وتسوية وضعيتها لصالح المعمرين الفرنسيين¹.

ويذكر أن الأراضي التي كانت حائزة على سندات قبل الاستقلال قدرت بحوالي (05) خمسة مليون هكتار تقريبا تخضع للقانون العام في الأحوال المدنية ، أما الأراضي الأخرى وفي مجملها أراضي فلاحية أو ذات وجهة فلاحية بقيت في ظل الشريعة الإسلامية ولم تفهرس على أي سجل إلا في جدول الدفاتر الضريبية ولم تعرف ماديا على أي مخطط².

الفرع الثالث: مسح الأراضي بعد الاستقلال

لقد عرفت الجزائر فراغا قانونيا كان سببه رحيل إطارات الاستعمار وقلة الخبرة لدى الإطارات الوطنية داخل المصالح الإدارية الأمر الذي دفع السلطات آنذاك إلى إصدار القانون رقم (153/62) المؤرخ في 1962/12/31 والذي مدد العمل بالقوانين الموروثة عن الإدارة الفرنسية ما عدا تلك التي تتعارض مع السيادة الوطنية³.

وبعد ذلك أصدرت الجزائر مجموعة من النصوص التشريعية منها الأمر رقم: (20/62) المؤرخ في 1962/08/24⁴ المتعلق بحماية الأموال الشاغرة وتسييرها ، والمرسوم (88/63) المؤرخ في 1963/03/18 المتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة⁵ والتي كانت محل معاينة بالشغور أو لم تكن نشيطة أو مستغلة بصفة عادية أو توقفت عن نشاطها أو استغلالها العادي دون أي مبرر شرعي بعد تاريخ إشهار هذا المرسوم ، وعليه يتعين إعلان شغورها تمهيدا لضمها لملكية الدولة، ثم تلاه المرسوم (168/63) المؤرخ في 1963/05/09⁶ المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة وتسييرها، ثم الأمر

1 عبد الغني بوزيتون ، نفس المرجع ، مرجع سابق، ص 25.

2 Amar Aloui , Propriete Et Regim Foncier En Algerie , (5) édition, editions houma , alger , 2009 , p 69.

3 عمار بوضياف ، القضاء الإداري في الجزائر، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2008 ، ص 55.

4 الأمر (20/62) المؤرخ في 1962/08/24، المتعلق بحماية الأموال الشاغرة وتسييرها، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (12) ، المؤرخة في 1962/09/07 ، ص 138 - 140.

5 الأمر (88/63) المؤرخ في 1963/03/18، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة ، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (15) ، المؤرخة في 1963/03/22 ، ص 282، 283.

6 المرسوم (168/63) المؤرخ في 1963/05/09، المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة وتسييرها ، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (30) ، المؤرخة في 1963/05/14 ، ص 450 ، 451 .

(258/64) المؤرخ في 1964/08/27¹ المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة والتوجه الاشتراكية، ثم صدر الأمر (102/66) المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة².

وفي هذه الظروف نشأ نظام التسيير الذاتي تلقائيا في الجزائر ثم أصبح أحد خصائص التوجه الاشتراكي حيث لم يطبق في البلاد العربية غير الجزائر ليليه بعد ذلك نظام الثورة الزراعية³.

ولقد نص ميثاق الثورة الزراعية على إعداد مسح عام للأراضي الفلاحية على مستوى كل البلديات وضمها لصندوق الثورة الزراعية وذلك من أجل تمكين كل الفلاحين من فرص متساوية⁴.

وبعد أن كانت الجزائر تأخذ بنظام الشهر الشخصي الذي يعتمد في شهره للحقوق على أسماء الأشخاص المالكين تبنت الجزائر نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم: (74/75) المؤرخ في 1975/11/12⁵ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي شرع في تجسيده قانونيا وتنظيميا بعد صدور المرسومين التنفيذييين تطبيق الأمر المذكور رقمي (62/76)⁶ و (63/76)⁷ المؤرخين في 1976/03/25 اللذان يحددان كيفية تطبيق

1 الأمر (258/64) المؤرخ في 1964/08/27، المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية ، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (29) ، المؤرخة في 1964/09/04، ص 446، 447.

2 الأمر (102/66) المؤرخ في 1966/05/06، المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (36) ، المؤرخة في 1966/05/06 ، ص 421.

3 رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق ، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة ، الجزائر ، 2008-2009 ، ص 21.

4 عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 77.

5 الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، مرجع سابق، ص 1206-1208.

6 المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (30)، المؤرخة في 1976/04/13، ص 496-498.

7 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (30) المؤرخة في 1976/04/13، ص 498-512.

الأمر المذكور أعلاه حيث يتضمن المرسوم الأول كيفية إعداد مسح الأراضي العام والآخر يتضمن كيفية تأسيس السجل العقاري¹.

والجدير بالذكر أن إعداد مسح الأراضي العام الذي تبنته الجزائر لتطبيق الشهر العيني إزدادت أهميته بتحول الجزائر إلى إقتصاد السوق وما يتطلب ذلك من استثمارات تقتضي لزوما وجود عقارات لها سندات رسمية وبدونها لا يمكن للمستثمرين الوطنيين والأجانب على حد سواء اقتحام فضاءات الاستثمار المتنوعة في الجزائر، لذا نجد أن صندوق النقد الدولي في تقريره الخاص بالجزائر لسنة 1998 أوصى بضرورة التعجيل في حسم هذه المسألة عن طريق الإسراع في عملية المسح العقاري ووضع سجل الأراضي لتعزيز الأساس القانوني لشهر الممتلكات وذلك بتحديد عيني لكل ملكية عقارية على حده وتسليم سند يكون بمثابة بطاقة تعريف وتحديد هوية للعقار ولا يتأتى ذلك إلا من خلال إعداد مسح الأراضي العام².

المطلب الثاني

مفهوم مسح الأراضي العام

حتى نتمكن من التعرف على مفهوم عملية مسح الأراضي العام سنحاول أن نضع له تعريفا دقيقا وتحديد أساسه القانوني الذي يبنى عليه ثم نحاول أن نحدد الأهداف الكبرى التي ترمي إليها الدولة من خلال إعداد مسح الأراضي العام.

الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي العام

حتى نقف على المعنى العام لمسح الأراضي العام سنوضح معناه من الناحية اللغوية ومن الناحية القانونية:

أولا/ تعريف المسح من الناحية اللغوية: يعني المسح في اللغة عدة معاني منها

يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء أي غسلتها، وقال ابن قتيبة كان رسول الله

1 ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي ، باش جراح ، الجزائر ، ص 87.

2 عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة التاسعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2013 ، ص 11.

صلى الله عليه وسلم يتوضأ بـمد وكان يمسح بالماء يديه ورجليه فهو لها غاسل، ويقول الله تعالى في كتابه الكريم ((يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا قُمْتُمْ إِلَى الصَّلَاةِ فَاغْسِلُوا وُجُوهَكُمْ وَأَيْدِيَكُمْ إِلَى الْمَوَاقِ وَأَمْسِدُوا بَرْيُوسِكُمْ وَأَرْجُلَكُمْ إِلَى الْكَعْبَيْنِ...))¹، فالمراد بالمسح هنا هو المسح بالماء، كما أن معنى المسح هو المرور على الشيء دون مغادرة قيد أنملة منه فنقول مسحت بيدي على رأس اليتيم أي مررت يدي على رأسه فلم أترك شعرة مررت بها إلا لمستها.

ويقال مسح المساح الأرض أي ذرعها وقاسها بالمقياس ومنه جاء علم المساحة ويقابل لفظ المسح في اللغة الأجنبية كلمة cadastre النابعة من لفظ catastico اليونانية وتعني القائمة، والكلمة اللاتينية القديمة capitestra وهي كلمة في روما تعني السجلات التي تحتوي على قائمة الأملاك وتتضمن تحديد ملاكها²

ثانياً/ تعريف المسح من الناحية القانونية: لم يرد في أغلب التشريعات المختلفة تعريفاً دقيقاً لمسح الأراضي ولكنه من خلال استقراء النصوص القانونية نجد أن المادة (02) الثانية من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تنص على أن " مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري " وتنص المادة (04)³ الرابعة منه على أن " عملية تحديد الملكية يتم على مجموع التراب الوطني وذلك من أجل إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي العام " .

وبالرجوع لنص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25⁴ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي

1 الآية السادسة من سورة المائدة .

2 بوزيتون ، مرجع سابق، ص03.

3 الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، مرجع سابق، ص 1206.

4 المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص 496.

رقم (400/84) المؤرخ في 1984/12/24¹ والمرسوم التنفيذي رقم (134/92) المؤرخ في 1992/04/07² التي تنص على أن " عمليات مسح الأراضي تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأرض وأنماط المزروعات إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية ، وتحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمالها للبناءات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية "

فمن خلال هذه النصوص القانونية يتضح أن عملية المسح هي عملية مزدوجة لها وجهان وجه فني ووجه قانوني فالوجه الفني يتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون الذين يعملون على تحديد جزء الملكية وضبطه من حيث المساحة والحدود ومن ثم إعداد مخطط منظم لكل قسم مساحي ومجموع الأقسام تحدد إقليم البلدية الذي ينجر عنه بالضرورة تنظيم إقليم الدولة عند الإنتهاء من عملية إعداد مسح الأراضي العام ، أما الوجه القانوني يتمثل في التعريف بالعقارات وتبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار تبين تعيينه وحدوده ومساحته واسم مالكة والحقوق العينية المترتبة له أو عليه³.

ومنه يمكننا أن نعرف المسح على أنه "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار المتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ومساحته ونوعه القانوني واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي، ويكون ذلك على مستوى أقاليم كل بلديات القطر الجزائري"⁴.

ومن بين التشريعات التي عرفت مسح الأراضي نجد المشرع العراقي عرفه في المادة (35) الخامسة والثلاثين من قانون السجل العقاري بنصه على أن " التحديد التمهيدي (أي المسح) هو تثبيت وتحديد مواقع وأوصاف العقارات الواقعة ضمن منطقة أعمال دائرة سجل

1 المرسوم (400/84) المؤرخ في 1984/12/24، المتضمن تعديل المرسوم (62/76) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (71) المؤرخة في 1984/12/30، ص 2518، 2519.

2 المرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ في 1992/04/07، المتضمن تعديل المرسوم (62/76) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (26) ، المؤرخة في 1992/04/08، ص 773 ، 774.

3 عبد الغني بوزيتون ، مرجع سابق، ص 04.

4 مسعود رويصات ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، الجزائر ، 2009 - 2010 ، ص 44.

عقاري ، وكذلك تأشير الحقوق المتعلقة بها بصورة مبدئية ¹ ، وهذا التعريف يكاد يتطابق مع ما تم إستخلاصه من التعاريف السابقة.

الفرع الثاني: الأساس القانوني لمسح الأراضي العام

يستمد مسح الأراضي العام أساسه القانوني من أول نص قانوني في الجزائر أصدرته فرنسا قبيل رحيلها بحوالي (06) ستة أشهر وهو القرار المؤرخ في 12/01/1962 المتضمن إنشاء هيئة مكلفة بالسهر على عملية المسح العام للأراضي سميت بمديرية التنظيم العقاري والمسح حيث أشار هذا القرار إلى ضرورة القيام بأعمال مسح الأراضي العام ².

وبعد ذلك صدر الأمر (73/71) المؤرخ في 08/11/1971 ³ المتضمن قانون الثورة الزراعية حيث نص في مادته الرابعة والعشرين على وجوب " تأسيس خزانة للبطاقات العقارية في نطاق كل بلدية تتضمن إحصاء المزارع والشروع في ضبط الوثائق المساحية لكل بلدية مع وضع سجل مساحي عام للبلاد وفقا لشروط وكيفيات تحدد لاحقا " ،

وهذا المبدأ تم تكريسه بالمرسوم التنفيذي (32/73) المؤرخ في 05/01/1973 ⁴ المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة حيث نصت المادة الثانية والثلاثون منه على أنه " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة (25) الخامسة والعشرين من الأمر (73/71) "

كما نصت المادة (33) الثالثة والثلاثون من نفس المرسوم على أن " الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في الملكية العقارية "

1 فتحي ويس ، مرجع سابق. ص 217.

2 فتحي ويس ، نفس المرجع. ص 220.

3 الأمر (73/71) المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية ، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (97) ، المؤرخة في 30/11/1971، ص 1642 - 1668.

4 المرسوم (32/73) المؤرخ في 07/02/1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (15) ، المؤرخة في 20/02/1973، ص 261 - 264.

وبعد ذلك صدر الأمر (74/75) المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث تناول في مواده من المادة الأولى إلى المادة الحادية عشر منه لإعداد مسح الأراضي العام وفي المادة الثانية عشر إلى المادة الرابعة والعشرون تأسيس السجل العقاري ، وبموجب هذا الأمر تبنت الجزائر صراحة تطبيق نظام الشهر العيني ، ثم صدر المرسوم التنفيذي (62/76) المؤرخ في 25/03/1976¹ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (400/84) المؤرخ في 24/12/1984² والمرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ في 07/04/1992³ والمرسوم التنفيذي الثاني (63/76) المؤرخ في 25/03/1976⁴ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (123/93) المؤرخ في 19/05/1993⁵ المتضمنان إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بالترتيب.

وفي هذا السياق صدرت النصوص القانونية والتنظيمية التي تنظم هيكلية الإدارة المكلفة بعملية المسح ، ويتجلى ذلك من خلال التنظيم الهيكلي للمديرية العامة للأموال الوطنية التي تنظم من بين مديرياتها المركزية الأربعة مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي، ثم بعد ذلك تم إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم (234/89) المؤرخ في 19/12/1989⁶ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (63/92) المؤرخ في 12/02/1992⁷.

1 المرسوم (62/76) المؤرخ في 25/03/1976 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي ، مرجع سابق، ص 496-498.

2 المرسوم التنفيذي (400/84) المؤرخ في 24/12/1984، المتضمن تعديل المرسوم (62/76) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر ، مرجع سابق، ص 2518، 2519.

3 المرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ في 07/04/1992، المتضمن تعديل المرسوم (62/76) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص 773، 774.

4 المرسوم (63/76) المؤرخ في 25/03/1976 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 498-512.

5 المرسوم التنفيذي (123/93) المؤرخ في 19/05/1993، المتضمن تعديل المرسوم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (34) ، المؤرخة في 23/05/1993 ، ص 14-16.

6 المرسوم التنفيذي (34/89) المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (54) المؤرخة في 20/12/1989، ص 1471-1475.

7 المرسوم التنفيذي (63/92) المؤرخ في 12/02/1992، المتضمن تعديل المرسوم (34/89) المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (13) المؤرخة في: 19/02/1992، ص 350، 349.

الفرع الثالث: طبيعة الأملاك العقارية المعنية بعملية المسح

بالرجوع لنص المادة (04) من الأمر (74/75) المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نجدها تنص على أن عملية المسح تتم على مجموع التراب الوطني ، وتحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي، وعليه فإنها تشمل كل العقارات المبنية وغير المبنية بغض النظر عن الطبيعة القانونية لملكية الجهة المالكة، فتشمل الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية والأملاك الخاصة.

الأملاك الوطنية في مفهوم القانون (30/90) المؤرخ في 01/12/1990¹ المعدل والمتمم بالقانون (14/08) المؤرخ في 20/07/2008² مصنفة إلى صنفين أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة ، وتكون هذه الأملاك مملوكة للدولة أو الولاية أو البلدية حسب نص المادة الثانية من هذا القانون، وحسب نص المادة السادسة من المرسوم التنفيذي (62/76) المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام فإن الدولة والولاية والبلدية ملزمة بتقديم جميع التوضيحات اللازمة للجنة مسح الأراضي فيما يخص تحديد ملكياتها³.

الأملاك الوقفية عرفتها المادة (03) من القانون (10/91) المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف⁴ بأنها هي " حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير "، والوقف ينقسم إلى قسمين وقف خاص ويسمى بالوقف الذري ووقف عام يسمى بالوقف الخيري، والوقف بنوعيه تشمله عملية المسح وينبغي على الهيئات المشرفة على تسيير الوقف ممثلة في مديريات الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولايات التقرب من القائمين على أشغال مسح الأراضي قصد إفادتهم بالأملاك الوقفية وتعيين حدودها⁵. وحسب نص المادة الخامسة من قانون الأوقاف فإن الأملاك الوقفية ليست

1 القانون (30/90) المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (52) المؤرخة في 02/12/1990 ، ص 1661 - 1683.

2 القانون (14/08) المؤرخ في 20/07/2008 ، المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (44) المؤرخة في 03/08/2008 ، ص 10 - 19.

3 المرسوم (62/76) المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي ، مرجع سابق، ص 496.

4 القانون (10/91) المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف ، مرجع سابق ، ص 690 .

5 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 18.

ملكا للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين وتتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها، وبالتالي فإن ناظر الشؤون الدينية والأوقاف مسير لهاته الأملاك فقط.

الأملاك الخاصة هي الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية التي تعود ملكيتها للخواص التي كفل حمايتها الدستور بموجب المادة الثانية والخمسين منه ، وكذا أحكام القانون المدني لا سيما المادة (674) منه¹، والقوانين الأخرى التي لها صلة بالقانون العقاري، وحق الملكية هو حق جامع بمعنى يجمع في يد صاحبه جميع السلطات على الشيء المملوك ، وبالتالي فإن مالك العقار يملك جميع الحقوق المتفرعة عن حق الملكية (حق الانتفاع ، حق الاستعمال ، حق السكنى ، حق الارتفاق) وبموجبه فإن الملكية الخاصة تنقسم إلى ملكية تامة وهي التي تجتمع لصاحبها السلطات الثلاث المتفرعة عن حق الملكية وهي التصرف والاستعمال والاستغلال ، وملكية مجزأة (غير تامة) وهي التي تكون منقوصة من إحدى السلطات الثلاث المذكورة ، وملكية شائعة أي ملكية مشتركة بين أكثر من مالك يملكون العقار بالنصيب في الشيوع².

الفرع الرابع: أنواع مسح الأراضي

يمكن أن نحدد أنواع مسح الأراضي بالنسبة لطابعه الإلزامي و الاختياري أو بالنسبة لطبيعة الأرض محل المسح.

أولا / المسح الإجباري و الاختياري

إن الطابع المكلف لإعداد عملية مسح الأراضي العام لما يتطلبه من تجنيد طاقات مادية وبشرية كبيرة تعمل لمدة طويلة من أجل مسح إقليم بلدية ما ، ولهذا السبب ظهر نموذجان لعملية المسح وهو مسح الأراضي الإجباري وتخضع جميع العقارات إجباريا للمسح قبل تسجيلها في السجل العقاري وتقوم به الدولة بمبادرتها وبإمكانياتها الخاصة مثل الجزائر وتونس ومصر

1 الأمر (58/75) المؤرخ في 26/09/1975، المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني ، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (78) المؤرخة في 30/09/1975 ، ص990-1059.

2 ليلي طلبية ، مرجع سابق، ص 29.

والسودان وغيرها¹، ومسح الأراضي الإختياري يطلبه كل من له مصلحة في ذلك سواء كان مالكا واحدا أو عدة ملاك يتفقون على طلب مسح ملكياتهم ويتحملون تكاليف ذلك ومثال ذلك المغرب وأستراليا وبعض المستعمرات الفرنسية التي أخذت بنظام تورانس ، في بعض البلدان الأخرى يتم الأخذ بالنموذجين معا بحيث يكون إجباريا في المناطق التي وصلت إليها عملية المسح ويكون إختياريا في المناطق الأخرى التي مازالت لم تصلها عملية المسح وهو ما أخذت به دولة لبنان².

حيث أدى البطء الكبير في عملية المسح بالمشروع اللبناني إلى إنشاء نظام للتحديد الإختياري يمكن أصحاب الأراضي التي لم تصلها أعمال التحديد الإجباري من تحديد عقاراتهم والاستفادة بالتالي من المزايا التي يوفرها لهم نظام السجل العقاري ، وقد أنشئ نظام التحديد الإختياري بموجب القرار رقم (76/25) المؤرخ في 1929/01/24، وذلك مع وجود التحديد الإجباري بموجب القرار رقم (186) المؤرخ في 1929/03/15³.

والمشروع الجزائري أخذ بالزامية المسح لتطبيق نظام الشهر العيني غير أنه ترك المجال لإجراءات الشهر الشخصي إلى غاية الإنتهاء من إعداد مسح الأراضي العام ومن هذا المنطلق أصدر تشريعات متعددة تعالج تسوية اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب بموجب المرسوم (352/83) المؤرخ في 1983/05/21⁴ المتعلق بعقد الشهرة والمرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في 1991/07/27⁵ المتعلق بكيفيات إعداد شهادة الحياة إلا أنه لا نجد في إجراءات التسوية في إطار هذين النصين تطبيق النموذج الإختياري

1 محمد مندي حمزة ، المشكلات العملية في نظام السجل العيني ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، 2013 ، ص 25-59.

2 فتحي ويس ، مرجع سابق ، ص 218.

3 عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2005، ص 61، 62.

4 المرسوم التنفيذي (352/83) المؤرخ في 1983/05/21، المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (21) المؤرخة في 1983/05/04 ، ص 990-1059.

5 المرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في 1991/07/27، الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها ، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (36) المؤرخة في 1991/07/31 ، ص 1365-1367.

للمسح على عكس الإجراءات في إطار القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27¹ الذي يتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، وإجراءات التحقيق العقاري في ظل هذا القانون وكيفية إعداد مخطط المسح الذي يستوجب على الخبير العقاري الإتصال بمديرية مسح الأراضي لتحديد نطاق ورقم للقسم المساحي الذي يقع فيه العقار وتحديد رقم القطعة محل التحقيق العقاري وفقا للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام وهو ما نصت عليه المادة (04) الرابعة من المرسوم التنفيذي (147/08) المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية²، وبالتالي فإن الإجراءات هذه تتحقق معها بعض مزايا نظام الشهر العيني لا سيما منع ازدواجية الشهر وتكون بذلك نواة لعملية المسح في المستقبل في حالة ما إذا شرع في مسح هذه المنطقة مستقبلا ، ومنه يمكن أن نقول بأن الجزائر بهذه الطريقة أخذت بنظام المسح الاختياري في مجال ضيق منه .

ويهدف التحقيق العقاري في ظل القانون المذكور إلى معالجة السلبات التي خلفها العمل بقانون عقد الشهرة، تفعيل عملية المسح العام للأراضي، الاستجابة إلى تمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء عمليات القرض العقاري والرهن، تحديث سندات الملكية المحررة قبل صدور قانون التوثيق³.

ثانيا / المسح بحسب طبيعة العقارات

بالرجوع للنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بمسح الأراضي التي صدرت منذ الإستقلال إلى اليوم نجد أن مسح الأراضي نوعان ، المسح الأول هو مسح الأراضي العام الذي تأسس بموجب الأمر رقم (74/75) والمرسوم التنفيذي رقم (62/76) ، وتصنف عملية المسح به حسب موقع العقارات الممسوحة ففي المناطق الحضرية يسمى بالمسح الحضري وفي المناطق الريفية يسمى بالمسح الريفي ، كما أن النصوص التنظيمية جاءت بما يسمى المسح

1 القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ،الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (15) المؤرخة في 2007/02/28 ، ص 11- 13.

2 المرسوم التنفيذي (147/08) المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية،الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (26) المؤرخة في 2008/05/25 ، ص 03.

3 عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة ، الجزائر ، 2013 ، ص 127- 133.

السهيبي والمسح الصحراوي ، والنوع الثاني من المسح هو المسح الغابي الذي تأسس بموجب المرسوم التنفيذي (115/2000) المؤرخ في 2000/05/24 المتضمن قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية¹ ، وهو ما سنحاول تفصيله فيما يلي:

1- مسح الأراضي العام في إطار الأمر (74/75)

تتميز عملية المسح العام للأراضي في إطار الأمر (74/75) بأنها تتم على مستوى إقليم كل بلدية بحيث يتم تصنيف مساحة البلدية حسب طبيعة العقارات وقوامها فالمنطقة الحضرية يسمى فيها المسح مسحا حضريا والمنطقة الريفية يسمى فيها المسح مسحا ريفيا، وبالنسبة للبلديات السهبية والصحراوية فإن عملية المسح في المنطقة السهبية أو الصحراوية يسمى المسح فيها مسحا سهبيا أو صحراويا حسب موقع البلدية، وهذا ما سنتناوله كما يلي:

أ - المسح في المناطق الحضرية

تنص المادة (21) الواحدة والعشرون من المرسوم (63/76) السالف الذكر على أنه " تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة (20) أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن (2000) نسمة، ويتم التعرف عن العقارات في الجداول والمستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم²."

ب - المسح في المناطق الريفية:

إن المنطقة الريفية في مفهوم المادة (21) الواحدة والعشرون المنوه إليها سلفا هي جميع العقارات المبنية وغير المبنية المتواجدة في الجهات الأخرى التي يقل عدد سكانها عن (2000) نسمة .

والذي نلاحظه هو أن عدد (2000) نسمة كمعيار لتحديد المنطقة الحضرية من الريفية

1 المرسوم التنفيذي (115/2000) المؤرخ في 2000/05/24 ، المتضمن قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (30) ، المؤرخة في 2000/05/28 ، ص 02-15.

2 عماد الدين رحايمية ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه بعنوان الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2014 ، ص 179.

أصبح لا يعبر عن الحقيقة الواقعية بالنظر إلى ارتفاع عدد السكان بصفة مطردة مما كان عليه عند تاريخ صدور المرسوم التنفيذي (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري، وعليه يجب مراجعة هذا العدد بما يتماشى مع هذا التطور وفي إطار قواعد التهيئة والتعمير.

ج- المسح في المناطق السهلية والصحراوية

• بالنسبة للأراضي السهلية: لقد جاء ذكر الأراضي السهلية أو ما يسمى بالأراضي الهضابية في أحكام القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18¹ المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتم بالقانون (26/95) المؤرخ في 1995/09/25²، فقد حددت المادة الحادية عشرة منه الأراضي الرعوية بنصها "الأراضي الرعوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية تستعمل مدة سنوات في رعي الحيوانات"، وحددت المادة (12) منه الأراضي ذات الوجهة الرعوية بنصها على أن "الأراضي ذات الوجهة الرعوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض عارية تساوي نسبة الأمطار فيها أو تفوق (100) ملم وهي وليدة مراعي سابقة تدهورت،... ومثل ذلك أراضي الأحراش وأراضي الحبوب الواقعة في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن (300) ملم والنتيجة عن إصلاح المراعي الهضابية أو المساحات الحلقائية القديمة"، ونصت المادة (16) منه على أن المساحات الحلقائية هي "كل أرض تغطيها تكوينات نباتية هضابية مفتوحة وغير منظمة تمثل فيها الحلفاء النوع السائد"، ونصت المادة (17) منه على أن الأراضي ذات الوجهة الحلقائية هي "كل أرض تغطيها تكوينات نباتية طبيعية تتفرع عن تدهور المساحات الحلقائية بسبب الرعي أو الحرق أو التعرية أو الحرث أو من جراء ظروف مناخية جد غير مواتية".

• بالنسبة للأراضي الصحراوية: لقد عرف قانون التوجيه العقاري الأراضي الصحراوية ضمن المادة (18) منه بنصها على أن "الأراضي الصحراوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن (100) ملم".

1 القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18، المعدل والمتمم، المتعلق بالتوجيه العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (49) المؤرخة في 1990/11/18، ص 1560 - 1569.

2 القانون (26/95) المؤرخ في 1995/09/25، المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (55) المؤرخة في 1995/09/27، ص 11 - 15.

وقد جاء النص على الطبيعة القانونية للأراضي الصحراوية في المادة (54) مكرر من القانون (14/08) المؤرخ في 2008/07/20 المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية (30/90) بنصها على أن " الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند في مفهوم التشريع المعمول به التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة ودون التباس منذ خمسة عشرة (15) سنة على الأقل عن تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية هي ملك للدولة"¹.

كما نصت المادة (54) مكرر 1 على أنه "توضع عند الاقتضاء، الشروط والأشكال والكيفيات الخاصة بإنشاء المسح العام للأراضي الصحراوية وترقيمها في السجل العقاري عن طريق التنظيم".

وفي هذا الإطار جاءت التعليمات رقم (01) المؤرخة في 2009/05/23 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية (مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي) المتعلقة بكيفيات القيام بعمليات مسح وترقيم الأراضي السهبية والصحراوية ، وأبرز ما جاء في هذه التعليمات هو توضيح كيفية إنجاز عملية المسح هذه بالاعتماد على الخارطة الوطنية وخرائط البلديات المنبثقة عن التقسيم الإداري لسنة (1984) ، حيث أشارت إلى أن عمل اللجنة يكون دون اللجوء إلى الخروج للميدان نظرا لشساعة الرقعة الجغرافية السهبية والصحراوية من جهة ولتبعية هذه الأراضي للدولة دون منازع، وحددت سلم القياس للمخططات هو (100000/1) أو (50000/1)، أما عن ترقيم العقارات وطبيعتها القانونية فقد جاء في الفقرة (2/2) منها على أن المحافظ العقاري يقوم فور تسلمه لوثائق المسح السهبي أو الصحراوي بترقيم العقارات ترقيما نهائيا لفائدة الدولة²، وأبقت إمكانية التسوية الإدارية لوضعية الملكيات الخاصة التي يحوز أصحابها سندات رسمية والمشمولة بهذا النوع من المسح وذلك عن طريق المحافظ العقاري الذي يحرك إجراءات التحقيق العقاري بينه وبين مديرتي مسح الأراضي وأملاك الدولة لغرض تسوية الأملاك الخاصة المشمولة في المسح السهبي أو الصحراوي.

1 القانون (14/08) المؤرخ في 2008/07/20، المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية (30/90)، مرجع سابق، ص 14.

2 التعليمات رقم (01) المؤرخة في 2009/05/23، المتعلقة بالمسح السهبي والصحراوي، الصادرة عن وزارة المالية ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، ص 12.

ويتم تصنيف الأراضي بحسب طبيعتها الحضرية أو الريفية بالاعتماد على أدوات التعمير بالتنسيق مع مديريات التعمير والبناء، وتتمثل هذه الأدوات أساساً في:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، وهو يتضمن التخطيط المجالي والتسيير الحضري ويحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية.
- مخطط شغل الأراضي: (POS) وهو ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومن مهامه تحديد مساحات الأراضي الفلاحية والغابية الواجب حمايتها.¹

2- المسح الغابي في إطار المرسوم التنفيذي (115/2000)

بالرجوع إلى نص المادة (37) من قانون الأملاك الوطنية (30/90) المعدل والمتمم التي تنص على أن الغابات والثروات الغابية التي تملكها الدولة هي أملاك وطنية عمومية وتلحق بها الأراضي ذات الوجهة الغابية الناتجة عن أشغال التهيئة .

ولقد عرف المشرع الغابات ضمن المادة (08) من القانون (12/84) المؤرخ في 1989/06/23 المتعلق بالغابات² بأن الأراضي الغابية هي "جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية في شكل تجمعات غابية في حالة عادية"، ويقصد بها كل غابة تحتوى على الأقل:

- (100) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة وشبه الجافة.
- (300) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة وشبه الرطبة

ومن أجل تحديد الملك الغابي تحديدا يصعب التعدي عليه صدر المرسوم التنفيذي (115/2000) السالف الذكر المتضمن تحديد قواعد وإجراءات إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية³، ويتم المسح الغابي تقريبا بنفس إجراءات إعداد مسح الأراضي العام من خلال صدور قرار افتتاح عملية المسح عن الوالي ثم إعداد السجلات والمخططات المساحية وانتهاء بإيداع

1 عبد الغني بوزيتون ، مرجع سابق، ص 10.

2 القانون (12/84) المؤرخ في 1984/06/23، المتعلق بالغابات ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (26)، ص 960.

3 عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق، ص 182.

وثائق المسح الغابي بالمحافظة العقارية طبقا لنصوص المرسوم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري¹

والملاحظ أن عملية مسح الأراضي الغابية لا تختلف في جوهرها عن عملية مسح الأراضي العام ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنه غالبا ما تتكفل إدارة مسح الأراضي بذلك².

إن عملية المسح العام تشمل كل أصناف الأراضي الحضرية والريفية والسهبية والصحراوية والأراضي الغابية على مستوى كامل التراب الوطني ، وحسب الإحصائيات المستقاة من وزارة الفلاحة والمكتب الوطني لدراسة التطور الريفي (BNEDER) ووزارة السكن والوكالة الوطنية لمسح الأراضي فإن الإقليم الوطني³ يتشكل من المساحات التالية:

- المساحة الكلية للتراب الوطني = (238.2) مليون هكتار
- الأراضي ذات الوجهة الفلاحية تشكل نسبة (17)% من مجموع التراب الوطني وتبلغ مساحتها (40.80) مليون هكتار منها ما تعود ملكيتها للدولة ومنها للخواص مفصلة كما يلي:
 - مساحة زراعية مفيدة = (8.2) مليون هكتار منها (32)% ملك للدولة و(62)% ملك خاص.
 - أراضي الرعي وأراضي أخرى في الجبال والهضاب العليا = (31.7) مليون هكتار منها (94)% ملك للدولة و (06)% ملك خاص .
 - أراضي المستثمرات الفلاحية = (865.000) هكتار ملك للدولة (100)%
 - أراضي غابية وحلقائية تشكل نسبة (2.9)% من مجموع التراب الوطني وتبلغ مساحتها (07) مليون هكتار منها (4.3) مليون هكتار غابات و (2.7) مليون هكتار أراضي حلقائية.
 - أراضي مجدبة صحراوية تشكل نسبة (79.9)% من مجموع التراب الوطني وتبلغ مساحتها (190.3) مليون هكتار ملك للدولة .

1 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 ، المعدل والمتمم ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، مرجع سابق ، ص 498-512.

2 عبد الغني بوزيتون ، مرجع سابق ، ص 13

3 عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الخامسة، دار هومة ، الجزائر، 2009، ص 111.

- أراضي معمرة (مراكز سكنية) تشكل نسبة (0.1%) من مجموع التراب الوطني وتبلغ مساحتها (330.000) هكتار¹.

المطلب الثالث

أهداف مسح الأراضي العام

إن عملية مسح الأراضي العام هي العمود الفقري لأي سياسة عقارية ناجحة حيث أصبحت حديث الساعة لما لها من أهمية كبيرة في إرساء منظومة عقارية محكمة تؤدي إلى تطهير الوضعية القانونية للملكية العقارية، وعملية المسح هي المنطلق الأساسي لتطبيق نظام الشهر العيني الذي تبنته الجزائر بموجب الأمر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث نصت المادة الثانية منه على أن " مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

وترمي الدولة من خلال إعداد مسح الأراضي العام إلى تحقيق أهداف متعددة يمكن أن نصنفها إلى أهداف قانونية، قضائية، إقتصادية، إحصائية وإعلامية نفصلها فيما يلي:

الفرع الأول: أهداف قانونية

تتجلى الأهداف القانونية لعملية مسح الأراضي العام في:

أولا/ ضبط الملكية العقارية

ويتم ذلك من خلال تحديد النطاق الطبيعي والقانوني للعقار الممسوح فباستقراء نص المادة (02) الثانية من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح

1 عمار علوي ، المرجع الثاني السابق ، ص 112.

الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹ التي تنص على أن " مسح الأراضي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقار ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري " والمادة (04) الرابعة من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام² المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين (400/84) المؤرخ في 1984/12/14³ و (134/92) المؤرخ في 1992/04/07 التي تنص على أنه " تشمل عمليات إعداد مسح الأراضي العام لجميع العقارات على تحديد ما يلي:

- القوام المادي وطبيعة الأرض إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تتجزأ فيما يخص العقارات الفلاحية .
 - القوام المادي للأرض وطبيعة شغلها أو تخصيصها ونمط إستعمال البناءات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية .
 - الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة .
- ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسدة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر ولما بواسطة علامات أخرى وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي".

ويتضح من خلال نص المادة أن الهدف من عملية المسح هو فرز الوحدة العقارية ورسم حدودها وضبط مساحتها ويترتب عن ذلك تنظيم الوحدات العقارية في شكل قطع عقارية لتشكل مجموعة من القطع قسم مساحي⁴، حيث يتم إفراغ هذه المعطيات في وثائق مساحية تتضمن

1 الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 1206 - 1208.

2 المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص 496 - 498.

3 المرسوم التنفيذي (400/84) المؤرخ في 1984/12/24، المتضمن تعديل المرسوم (62/76) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص 2518 . 2519.

4 ريم مراحي، مداخلة بعنوان أثر الوثائق المساحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، جامعة عنابة ، ص 04، نقلا عن الموقع الالكتروني، <http://www.univ-medea.dz/Fac> .

رسم المخططات وجرد جميع العقارات داخل حدود كل بلدية لتكون فيما بعد القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري.

وأثناء عملية المسح يتم تحديد جميع الوحدات العقارية المبنية وغير المبنية بغض النظر عن طبيعة العقار سواء كان ذا طابع عمراني أو طابع فلاحي فالمهم أن يتم تحديده تحديدا دقيقا وتحديد مالكه أو حائزه من خلال التحقيق في السندات المقدمة رسمية كانت أم عرفية وكذا التحقيق في الحيازة من دون سند¹.

ثانيا/ حماية مالك العقار

من خلال استقراء المادة (08) الثامنة من المرسوم التنفيذي (63/76) المعدل والمتمم التي تنص على أنه " تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم الإيداع عند إتمام عملية مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية " وكذلك نص المادة (46) من نفس المرسوم التي تنص على أنه: " يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي يكون حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة... "²

ومنه فإن الهدف الذي يلي ضبط الملكية العقارية هو تحديد المالك أو الحائز وتمكينه من سند رسمي يسمى الدفتر العقاري يثبت ملكيته لهذا العقار الممسوح سواء أكان هذا المالك شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا³.

ولقد سائر القضاء هذه الحماية وهو ما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا الذي نستشفه من خلال القرار المؤرخ في 18/06/2000 بملف القضية (197920)⁴، والذي قضى بالمبدأ المتضمن ما يلي " الدفتر العقاري المحرر على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية ومسح الأراضي يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية، ولما لم يعتبر قضاة

1 عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق ، ص 184.

2 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 499.

3 صليحة رحال، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة ، الجزائر ، 2013، ص 10.

4 المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد (01) ، لسنة 2001 ، ص 249.

المجلس في قضية الحال الدفتر العقاري المستظهر به سندا لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون".

إن مسح الأراضي العام هو الآلية التي من خلالها يتم تطبيق نظام الشهر العيني الذي يحقق الحماية القانونية اللازمة للملكية العقارية من خلال تحقق مبادئه عند مسك السجل العقاري وأهم مبادئ هذا النظام هي:

أ- **مبدأ التخصيص:** في ظل الشهر العيني تمسك بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية مهما قلت مساحتها حتى أن هذا المبدأ سبب انتقادا له وهو تجزئة حق الملكية بمساحات ليس لها معنى.

ب- **مبدأ القوة الثبوتية:** بمعنى أن التصرفات التي تشهر وتقيد في ظل نظام الشهر العيني هي قرينة قاطعة على الملكية أو الحق العيني العقاري موضوع الشهر ويكون التصرف سليما خاليا من العيوب مهما كان مصدرها ، ويعتبر الحق المقيد معن وموجود بالنسبة للكافة وعليه لا يمكن الطعن فيه لا بدعوى البطلان ولا بدعوى الاستحقاق أو الاسترداد ويكون المتصرف في مأمّن من المنازعات مما يطمئن المتعاملين الاقتصاديين ويشجع القروض¹.

ج- **مبدأ الشرعية:** وهو أن المحافظ العقاري يمكنه أن يتحقق من كل التصرفات المزمع شهرها بكل سهولة وذلك راجع للقوة الثبوتية للقيد فيلزم بتفحص كل الوثائق والعقود و يتحقق من صحة التصرف وتوفر أهلية المتصرف و خلو إرادته من العيوب و يتحقق من سبب الملكية ومدى مشروعية المحل وجواز التعامل فيه ، وعليه فإن الدول التي أخذت بالقيد المطلق أنشأت صندوق تأمين لتعويض المتضررين من هذا المبدأ الذي يضحى بالمالك الحقيقي².

د- **مبدأ القيد المطلق:** ومعناه أن القيد والشهر وهو مصدر الحقوق العينية العقارية وهو الذي يصححها ويعدلها أو ينشئها أو يلغيها فكل حق غير مقيد لا وجود لها فيما بين الأطراف ولا في مواجهة الغير وكل حق مقيد هو حجة على الكافة ولا يمكن لأحد أن يحتج بملكية حق عيني لم يشهر مسبقا.

1 مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011 ، ص 24.

2 جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية ، القبة، الجزائر، ص30.

هـ- **مبدأ حظر التقادم المكسب:** إكتساب الملكية بالتقادم المكسب محظور في نظام الشهر العيني، فلا يمكن لواضع اليد على عقار مهما طال اكتسابه أو تملكه إذا كان هذا العقار ممسوح وممسوك بالسجل العقاري لأنه يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة¹.

ثالثا/ تحقيق استقرار المعاملات العقارية:

إن مالك العقار الذي أثبتت ملكيته عن طريق تسليمه الدفتر العقاري الناتج عن عملية إجراءات إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري له الحق في التصرف في عقاره كيفما شاء وفقا للقانون ، وقد حماه المشرع من أي تهديد لملكته كممارسة الحياة والتقادم المكسب من طرف الغير عليها مثلا حيث نص المشرع في المادة (16) من المرسوم (123/93)² المعدل والمتمم للمرسوم (63/76) على أن الدفتر العقاري لا يمكن الطعن فيه إلا عن طريق القضاء ، وهو الأمر الذي يعطي حماية لحق ملكية في ظل الشهر العيني وبالتالي يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية³، ويتحقق بذلك مبدأ من مبادئ نظام الشهر العيني وهو حظر التقادم المكسب.

ولقد سائر القضاء إقراره حجية الدفتر العقاري وأنه لا يمكن الطعن فيه إلا أمام القضاء وهو ما استقر عليه إجتهااد المحكمة العليا الذي نستشفه من القرار المؤرخ في 2011/07/14 بملف القضية رقم (666056) والذي قضى بالمبدأ المتضمن ما يلي:

" لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري"⁴

وينعقد الإختصاص للطعن في الدفتر العقاري للقضاء الإداري لأن الدفتر العقاري هو نتاج قرار المحافظ العقاري القاضي بالترقيم النهائي للعقار حيث يسلم الدفتر العقاري على إثره، والمحافظ العقاري يمثل هيئة إدارية ، وبالتالي يتم تفعيل المعيار العضوي لأيلولة الإختصاص

1 مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، نفس المرجع ، ص 27.

2 المرسوم (123/93) المؤرخ في 19/05/1993، المعدل والمتمم للمرسوم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 16.

3 عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق، ص 186.

4 المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (01) ، لسنة 2012 ، ص 184.

للقضاء الإداري طبقا لنص المادتين (800) و (801) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (09/08) المؤرخ في 2008/02/25¹.

الفرع الثاني: أهداف قضائية

تتمثل في تدعيم الجهات القضائية أين نص المشرع في كثير من النصوص القانونية على حماية الملكية العقارية فقد جاء في المادة (52) من الدستور على أن الملكية الخاصة مضمونة ، كما أن القانون المدني تناول الملكية في الكتاب الثالث من الباب الأول منه ضمن المواد من (614) وما بعدها .

وبالرجوع لنص المادة (386) من القانون (156/66) المؤرخ في 1966/06/08² المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون (04/82) المؤرخ في 1982/02/13³ التي تنص على أنه " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000.00 دج إلى 20.000.00 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلصة أو عن طريق التدليس ...".

وما يستخلص من هذه النصوص هو وضع قواعد للحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية من خلال إحترام كل مالك لحدود ملكيته وعدم التعدي على ملكية الآخرين ، حيث خول المشرع للطرف المتضرر اللجوء للقضاء لحماية حقه ، ولا يتأتى له ذلك إلا من خلال حيازته لسند رسمي يثبت ملكيته أو حيازته ، وفي ظل إعداد مسح الأراضي العام فإنه يكون من السهولة واليسر استظهار هذا السند الرسمي المتمثل في الدفتر العقاري والتحجج به أمام الجهات القضائية المختصة⁴ من خلال رفع الدعوى القضائية أمام الجهة القضائية التي يقع العقار في دائرة إختصاصها تطبيقا لنص المادة (40) من القانون (09/08) المتضمن

1 القانون (09/08) المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (21) المؤرخة في 2008/04/23، ص 76، 75.

2 القانون (156/66) المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (48) المؤرخة في 1966/06/10، ص 622-700.

3 القانون (04/82) المؤرخ في 1982/02/13، المتضمن تعديل القانون (156/66) المؤرخ في 1966/06/08 ، المتضمن قانون العقوبات ، الصادر بالجريدة الرسمية (07) ، المؤرخة في 1982/02/16 ، ص 317-337.

4 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 23.

الإجراءات المدنية والإدارية¹، وهذه الدعاوى يمكن حصرها في دعوى الإستحقاق ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة، حيث ينعقد الاختصاص في هذه الدعاوى للقضاء العادي ما لم تكن الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى الهيئات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها، أما دعوى الإلغاء ودعوى التعويض ودعوى وقف التنفيذ فينعقد اختصاصها للقضاء الإداري² تطبيقاً للمعيار العضوي حسب المادتين (800) و(801) من نفس القانون.

وفي حالة المنازعة القضائية نضع القاضي أو الخبير المنتدب من طرف المحكمة لمعاينة العقار موضوع المطالبة القضائية في الصورة الحقيقية للوضعية القانونية للعقار وذلك بواسطة السند الرسمي وهو الدفتر العقاري لأن المعلومات الناتجة عن عملية إعداد مسح الأراضي العام ومسك السجل العقاري دقيقة وقطعية ، وعليه فإن الخبير يقوم بعمله على أساس معلومات صحيحة والقاضي يمكنه التوصل إلى قناعته ببسر وسهولة³.

وقد سائر القضاء حماية صاحب السند الرسمي من فعل التعدي على الملكية العقارية ومحاولة السطو عليها واكتسابها عن طريق الحيازة أو التقادم المكسب حيث استقر اجتهاد المحكمة العليا على المبدأ القاضي بـ: " لا تحرر شهادة الحيازة إلا على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يتم إعداد مسح الأراضي فيها " وهو ما يتضح من خلال القرار رقم (333926)⁴ الصادر بتاريخ 2006/01/18 عن المحكمة العليا ، حيث أن الرد على أوجه النقض المقدمة قد أسست حماية لحائز السند الرسمي ونقضت القرار الذي قضى بعدم تعرض الطاعن (صاحب السند الرسمي) للمطعون ضده في طلب شهادة الحيازة⁵، مؤسسة ذلك على أن منح شهادة الحيازة يشترط فيه أن تكون الأرض محل الحيازة غير ممسوحة ولا سند لها.

1 القانون (09/08) المؤرخ في 2008/02/25 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مرجع سابق ، ص 07 .

2 ليلي طلبية ، مرجع سابق، ص 98، 99.

3 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 24.

4 المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد (01) ، لسنة 2006 ، ص 417.

5 جمال سايس، الحيازة العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري ، الطبعة الأولى، منشورات كليك، المحمدية ، الجزائر، 2014 ، ص 208.

الفرع الثالث: أهداف جبائية

لقد ارتبطت عملية مسح الأراضي العام أو ما يسمى قديما بتعداد الأراضي بالجبائية فقد كانت الضريبة العقارية من أقدم الضرائب المباشرة التي تسلطها الدول على ملاك الأراضي لتحقيق موارد مالية هامة لخزينة الدولة .

وعملية المسح توفر المعلومات الدقيقة عن الوضعية العقارية في كل بلدية ممسوحة ومن خلال البطاقيّة العقارية يتم التعرف بكل سهولة على العقارات المبنية وغير المبنية والتعرف على مالكيها ومن ثم تحديد الضريبة المتمثلة في الرسم العقاري السنوي¹، كما أن المعاملات العقارية بعد عملية المسح تتم وجوبا بالطرق القانونية لدى مكاتب التوثيق مما يسمح للدولة من تحصيل حقوق التسجيل والإشهار وكذا الضريبة العقارية بمناسبة كل إنتقال للملكية العقارية من مالك لآخر أو بمناسبة ترتيب حق شخصي أو عيني عليها ، كما تتيح للدولة فرصة تحصيل الضرائب المختلفة الأخرى في حالة وجودها التي يتهرب البائع من تسديدها في مواعيدها.

ويكمن الهدف الأساسي من وراء فرض هذه الضرائب هو مشاركة المالكين في تمويل المشاريع العمومية ذات الصلة بالملكية العقارية كتعبيد الطرق وإنجاز الأرصفة ، وغيرها التي تعود بالفائدة على هذه الملكيات العقارية التي يكون مالكيها أول المستفيدين منها من خلال ارتفاع أسعار هذه الأراضي والبنيات² بعد إنجاز هذه المشاريع.

الفرع الرابع: أهداف أخرى

أولا/ هدف إقتصادي

إن عملية مسح الأراضي العام تغطي كامل التراب الوطني وبالتالي فإن الوضعية القانونية لجميع العقارات على المستوى الوطني تكون مملوكة بسندات رسمية لها الحجية في مواجهة الغير وهو الوضع الذي ينعكس بالإيجاب على الاستثمارات العامة والخاصة الوطنية منها والأجنبية لأن هذه الاستثمارات لا تبنى إلا على عقار ثابت فعليا وقانونيا .

1 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 22.

2 عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق، ص 186.

ونظرا لتعثر عملية المسح الشامل للأراضي فإن الملكية العقارية بقيت دون سندات رسمية أو أنها موجودة ولكنها مشهورة في ضل الشهر الشخصي الذي لا يحمي صاحب الملك من الغير ولا يحضر التقادم المكسب فإن هذه الوضعية تؤدي حتما إلى فوضى في السوق العقارية وكثرة النزاعات العقارية ويضيع على الدولة كثيرا من الحقوق الجبائية.

ومن جانب آخر فإن عملية المسح تعكس الوضعية العقارية للبلاد على الصعيد الدولي مما دعا صندوق النقد الدولي في تقريره لسنة 1998 الخاص بالجزائر إلى التأكيد على التعجيل بتنفيذ عملية المسح العام للأراضي لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات¹.

ومن جهة أخرى فإن عملية المسح تؤدي إلى تطهير الوضعية القانونية للعقار الفلاحي لأن التطور المشهود في القطاع الفلاحي والتهيئة العمرانية يعتمد بصورة مطلقة على القاعدة المادية والتقنية للفضاء العقاري الذي يتيح المجال للاستثمارات المتنوعة.

وعليه يتجلى الجانب الهام لدور المسح من الناحية الاقتصادية للبلاد.

ثانيا/ هدف إحصائي

إن عملية مسح الأراضي العام تضع قاعدة معطيات دقيقة للوضعية الحقيقية للعقار على المستوى الوطني وهو ما يضع بين يدي كتابة الدولة المكلفة بالاحصاء والاستشراق المعطيات اللازمة للقيام بالإحصائيات في مجال الملكية العقارية باختلاف أنواعها من أجل التخطيط المستقبلي ومعرفة احتياجات السكان في مختلف المجالات².

ثالثا/ هدف إعلامي

إن سهولة ومرونة السوق العقارية الوطنية تتطلب إستقرار المعاملات والتقليل من المنازعات العقارية مما يبعث على تشجيع المؤسسات المالية والمستثمرين على اقتحام سوق الترقية العقارية ، وهذا يتأتى من المعلومات التي تستقى من مصادرها بكل سهولة ، حيث يمكن لأي شخص أن يتقدم بطلب إلى مديرية مسح الأراضي بالولاية أو إلى المحافظة العقارية التي يقع في إختصاصها العقار للحصول على المعلومات المطلوبة ، وتسلم المعلومات سواء كانت

1 نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 29.

2 عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق ، ص 188.

تتعلق بعقار ما أو بشخص ما ورد إسمه في السجل العقاري¹ ونأتي على تحديد المعلومات التي يمكن أن تطلب من طرف مديرية مسح الأراضي أو من المحافظة العقارية:

1- المعلومات التي تسلم من طرف مديرية مسح الأراضي

- معلومات من نوع وشكل C.C.6 (أنظر الملحق رقم 01)
- مخططات مسح الأراضي
- مستخرجات من أصل دفتر مسح الأراضي والوثائق الفرعية
- بيان أرقام المجموعات والمتجاورة وأسماء الجيران
- كشف عن المعلومات المتعلقة بمسح الأراضي الخاص بمجموعات قطع الملكية التابعة لناحية معينة
- بيان الأشغال والتحويلات المنجزة مستخرجات من المحفوظات القديمة كالدفتري
- المثلثي والجدول البياني لقطع الملكية²

2- المعلومات التي تسلم من طرف المحافظة العقارية

- كل الوثائق التي ترمي إلى إتمام أي عملية عقارية وفقا للمادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري³.
- وفي حالة عدم وجود هذه الوثائق والمعلومات يعطي المحافظ العقاري بيانا بذلك⁴.

1 سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر، 2004 ، ص117.

2 القرار الوزاري الصادر عن وزير الاقتصاد (المالية) المؤرخ في 1992/01/15، الذي يحدد النسخ وملخصات وثائق مسح الأراضي التي تسلمها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (22) المؤرخة في 1992/03/22، ص 646.

3 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص508.

4 سماعين شامة، مرجع سابق، ص 118.

المبحث الثاني

الأجهزة المؤسسية والتنظيمية المتدخلة في عملية إعداد مسح

الأراضي العام

لقد وضع المشرع آليات قانونية وتنظيمية تهدف إلى التكفل بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث نصت المادة (05) من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12¹ على أن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافضة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية (المديرية العامة للأملاك الوطنية)، وبعد ما شهدت عملية المسح تأخرا كبيرا أوكلت المهمة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي (234/89)² المؤرخ في 1989/12/19، كما أن عملية المسح تتم تحت إشراف لجنة المسح المنصوص عليها في المادة (07) السابعة من المرسوم التنفيذي (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام³ حيث تلعب الدور الفاعل في إعداد ودراسة أشغال المسح ومحاولة فض النزاعات التي قد تثور خلال إعداداته ، وسنحاول في هذا المبحث التطرق بشئ من التفصيل للهيئات المتدخلة في عملية مسح الأراضي العام

المطلب الأول

المديرية العامة للأملاك الوطنية

لقد نصت المادة (05) من الأمر (74/75) على أن مهمة إعداد مسح الأراضي العام⁴ والمحافضة عليه من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وميدان

1 الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، مرجع سابق، ص 1206 - 1208.

2 المرسوم التنفيذي (34/89) المؤرخ في 1989/12/19، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق، ص 1475 - 1471.

3 المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، مرجع سابق، ص 496-498.

4 الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 1206.

الأملك الوطنية والشؤون العقارية والمسح العقاري من مهام وصلاحيات وزير المالية طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي (54/95) المؤرخ في 15/02/1995¹ المتضمن تحديد صلاحيات وزير المالية لاسيما المادة (02) الثانية منه²، وسابقاً كانت مهمة مسح الأراضي يتكفل بها مكتب تابع لمديرية شؤون أملك الدولة والحفظ العقاري بالولاية، وبالرجوع للتنظيم الهيكلي لوزارة المالية المنظمة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي (364/07) المؤرخ في 28/11/2007³ فإننا نجد أنها تتكون من مديريات عامة من بينها المديرية العامة للأملك الوطنية حددت مهامها المادة (08) الثامنة من هذا المرسوم وهي:

- إعداد واقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمات المتعلقة بالأملك الوطنية ومسح الأراضي والإشهار العقاري والسهر على حسن تطبيقها.
- اتخاذ أي إجراء يهدف إلى تثمين الملكيات العمومية والمحافظة عليها ومراقبة ظروف استعمالها.
- القيام بأعمال إعداد مسح الأراضي العام وإنشاء السجل العقاري.
- توجيه نشاطات المصالح غير المركزية وتنشيطها وتنسيقها.
- وتتكون المديرية العامة للأملك الوطنية من أربع مديريات وهي: مديرية أملك الدولة مديرية تثمين الأملك التابعة للدولة، مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي، مديرية إدارة الوسائل والمالية، أين يهمن في موضوع بحثنا المديرية الثالثة وهي "مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي" حيث حددت لها المهام التالية:
- تنفيذ النشاطات المتعلقة بمسح الأراضي العام والسجل العقاري والإشهار العقاري.
- السهر على تنفيذ وتنسيق قضايا المنازعات المتعلقة بالأملك الوطنية وتتكون مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي من ثلاث مديريات فرعية وهي:

1 المرسوم التنفيذي (54/95) المؤرخ في 15/02/1995، المتضمن تحديد صلاحيات وزير المالية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (15) المؤرخة في 19/03/1995، ص 01-12

2 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 29.

3 المرسوم التنفيذي (364/07) المؤرخ في 28/11/2007، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (75)، المؤرخة في: 02/12/2007، ص 03-32.

أ- المديرية الفرعية للشهر العقاري.

ب- المديرية الفرعية لمسح الأراضي والتوثيق العقاري ، ومهامها ما يلي:

- وضع الوسائل التقنية المتعلقة بعملية إعداد مسح الأراضي العام.
- السهر على تنفيذ برامج الأشغال من أي طبيعة كانت التي تساهم في تأسيس السجل العقاري وتحسينه.

• متابعة تطور أشغال وضع الوثائق العقارية وحفظها.

ج- المديرية الفرعية للمنازعات العقارية ومسح الأراضي، ومهامها ما يلي:

- إبلاغ المحاكم المختصة بقضايا المنازعات التي لها صلة بالإشهار والترقيم العقاري والقيام في إطار الطعن الإداري بتصفية الملفات السابقة للنزاعات ذات الطابع العقاري التابعة لمجال إختصاص إدارة الأملاك الوطنية.
- السهر على تنظيم وتنسيق ومعالجة قضايا المنازعات من قبل المصالح الخارجية للمحافظة العقارية¹.

ونظرا لكون عملية إعداد مسح الأراضي العام شهدت تأخرا كبيرا منذ سنة 1976 إلى غاية نهاية الثمانينات بداية التحول الإيديولوجي للجزائر والولوج في عالم إقتصاد السوق الذي حتم على الدولة إضفاء شفافية أكبر على السوق العقارية التي لا تتأني إلا من خلال الإسراع في إتمام إعداد مسح الأراضي العام ، وتماشيا مع النهج الجديد المعتمد في تسيير الشؤون العمومية والمتمثل في تخفيف الأعباء العامة وتقليص دور السلطات المركزية في التسيير المباشر للمشاريع² والانفتاح على سوق الإستثمارات المحلية والأجنبية لهذه الأسباب وغيرها تم التنازل عن مهمة إعداد مسح الأراضي العام لفائدة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 1989/12/19³ المعدل والمتمم بالمرسوم

1 المرسوم التنفيذي (364/07) المؤرخ في 2007/11/28 ، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، مرجع سابق، ص 28.

2 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 26.

3 المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 1989/12/19، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق، ص 1471 - 1475.

التنفيذي (63/92) المؤرخ في 1992/02/12¹.

غير أن هذا التنازل لم يكن تنازلاً كلياً وإنما يبقى العمل متكامل ومتداخل من نواحيه المتعددة لاسيما القانونية والتنظيمية منها ومجال المتابعة لأن مسح الأراضي العام يجب أن يتوافق مع السجل العقاري الممسوك على مستوى المحافظات العقارية ويخضع للتحديث بمناسبة كل تصرف في الملكية أو تغيير في الحدود والمساحة وغيرها.

ويتجلى التكامل والترابط من خلال المهام الموكلة للمديرية العامة للأماكن الوطنية ومهام مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي ومديراتها الفرعية المنوه إليها سلفاً ونلاحظ ذلك أيضاً من خلال المرسوم التنفيذي (300/10) المؤرخ في 2010/11/29² الذي يحدد القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأماكن الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي.

ونلاحظ هذا التكامل والترابط أيضاً من خلال تدخل مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي لوضع الإطار التنظيمي لعملية المسح السهبي والمسح الصحراوي وفقاً للتعليمات رقم (001) المؤرخة في 2009/05/23³ السالفة الذكر.

المطلب الثاني

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

حتى نتمكن من الوقوف على ماهية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي سنحاول أن نوضح الأساس القانوني الذي من خلاله أنشئت والمهام الموكلة إليها والتنظيم الهرمي لهيكلتها.

1 المرسوم التنفيذي (63/92) المؤرخ في 1992/02/12 ، المتضمن تعديل المرسوم (34/89) المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق، ص 349، 350.

2 المرسوم التنفيذي (300/10) المؤرخ في 2010/11/29، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأماكن الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (74) ، المؤرخة في 2010/12/05 ، ص 34-47.

3 التعليمات رقم (01) المؤرخة في 2009/05/23، المتعلقة بالمسح السهبي والصحراوي، مرجع سابق ، ص 12.

الفرع الأول: الأساس القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية القانونية تخضع لوصاية وزير المالية طبقا لما تقتضيه القوانين والتنظيمات المعمول بها وقد وجدت أساسها القانوني في المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 1989/12/19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (63/92) المؤرخ في 1992/02/12¹، حيث يكون مقرها الجزائر العاصمة ويمكن نقله إلى أي مكان آخر في التراب الوطني بموجب مرسوم تنفيذي باقتراح من وزير المالية طبقا لنص المادة (3) منه².

• تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

حسب نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي (234/89)³ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (63/92) تعرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بأنها "مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و م أ) وتدعى في صلب النص (الوكالة) وتخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم⁴، والمادة الثانية نصت على تبعيةها لوزارة المالية".

ومنه يمكن إعطاء تعريف للوكالة الوطنية لمسح الأراضي: " هي مؤسسة عامة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تخضع لقانون إنشائها تسهر على السير الحسن لعمليات مسح الأراضي وجرد العقارات"⁵.

1 المرسوم (63/92) المؤرخ في 1992/02/12 ، المتضمن تعديل المرسوم (34/89) المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق، ص 350.349.

2 عبد العزيز محمودي ، مرجع سابق ، ص 75.

3 المرسوم التنفيذي (34/89) المؤرخ في 1989/12/19، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق، ص 1471.

4 صليحة رحال ، مرجع سابق ، ص 10.

5 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 28.

الفرع الثاني: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

نصت المادة (04) الرابعة من المرسوم التنفيذي (234/89)¹ المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي (63/92) على أنه " تكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني. وهذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر و يمكن أن يكلفها وزير الاقتصاد (المالية) لحسابه بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأمالك الدولة وفقا للتنظيم المعمول به و ضبطه باستمرار"².

و يبدو واضحا أن الوكالة لها مهام أساسية هي إعداد مسح الأراضي العام و مهام ثانوية استثنائية في مجال الجرد العام و هو ما سنتناوله في ما يلي:

أولا/ المهام الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تنص المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي (234/89) على المهام الأساسية للوكالة التي تتمثل في:

- 1- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود و الطوبوغرافيا بأساليب أرضية أو بتصوير المساحي الضوئي اللازمة لوضع مسح عام للأراضي و ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.
- 2- تحضير العقود المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام و تتولى الكتابة لها.
- 3- تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار
- 4- تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.
- 5- تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.

1 المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق ، ص 472.

2 عبد الغني بوزيتون ، مرجع سابق، ص 34.

- 6- تنظيم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي و تسهر على ضبطها باستمرار.
- 7- تراقب الأعمال التي ينجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية.
- 8- تنجز التصاميم العامة التي تستخدم وسائل التصوير المساحي الضوئي طبقا لاحتياجات المسح.
- 9- تكلف بتطوير وسائل التصميم و الدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها¹.

ثانيا/ المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تتولى الوكالة في حالة ما إن كلفت بذلك بما يلي :

انجاز العمليات التقنية المتخصصة لوضع جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية من خلال التسجيل الوصفي والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة والولاية والبلدية التي تحوزها مختلف المؤسسات والهيكل التي تنتمي إليها والمخصصة لها²، وهو ما نصت عليه المادة (07) السابعة من المرسوم (234/89)³ المعدل والمتمم بالمرسوم (63/92) المتضمنة تحديد هذه المهام وهي:

- 1- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها
- 2- إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.
- 3- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطويرها.
- 4- إبرام الصفقات أو الاتفاقيات المتعلقة ببرنامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية⁴.

1 المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق، ص 1472.

2 سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 113.

3 المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق، ص 1473.

4 نوره أرحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2012، ص 137.

الفرع الثالث: الإطار الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي عبارة عن تنظيم هرمي يبدأ بالمستوى المركزي الذي يضم هيئات التسيير والإدارة كما أنها تعتمد تنظيماً داخلياً بتقسيمها إلى مديريات ، ثم على المستوى الجهوي المتمثل في المديرية الجهوية لمسح الأراضي ، ثم المحلي المتمثل في المديرية الولائية لمسح الأراضي وهو ما سنتناوله بالتفصيل فيما يلي:

أولاً / التنظيم الهيكلي على المستوى المركزي

تتكون الوكالة الوطنية لمسح الأراضي باعتبارها مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية تابعة لوزارة المالية على هيئات التسيير والإدارة وتنقسم إلى مديريات مركزية تتولى كل واحدة المهام المنوطة بها¹.

• **هيئات التسيير والإدارة:** لقد نصت المادة (11) من المرسوم التنفيذي (234/89) على أنه (يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير)².

• **مجلس الإدارة:** وهو عبارة عن هيئة تضم ممثلي عدة وزارات طبقاً لنص المواد من (12) إلى (18) من المرسوم التنفيذي المذكور ويرأس هذا المجلس ممثل وزير المالية ويتكون من: ممثل وزير الدفاع الوطني ، ممثل وزير الداخلية ، ممثل وزير التجهيز ، ممثل وزير الفلاحة ، ممثل وزير النقل ، ممثل المحافظة السامية للبحث العلمي ، ممثل مندوب التخطيط ويتم تعيين الممثلين بموجب قرار صادر عن وزير المالية من بين الذي يكون لهم

• على الأقل صفة نائب مدير في الإدارة المركزية³.

يجتمع المجلس مرتين في السنة وكلما اقتضت الضرورة ذلك بموجب طلب من الرئيس أو ثلث الأعضاء أو بناء على طلب من المدير.

وتكون وظائف الأعضاء مجانية غير أن مصاريف التنقل والإقامة يتم تعويضها لهم.

1 عبد العزيز محمودي ، مرجع سابق ، ص78.

2 المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 19/12/1989 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق ، ص 1473 .

3 نوره أرحمون، مرجع سابق، ص 138.

ترسل الإستدعاءات للاجتماع على الأقل (15) يوما قبل تاريخ الاجتماع وتقلص إلى (08) أيام في حالة الاستعجال.

يمكن للمجلس الاستعانة بأي شخص يراه أهلا في المسائل المطلوبة مناقشتها أو من شأنه أن يفيد في مداولاته.

• **مجال مداولات المجلس:** حسب نص المادة (12) من المرسوم التنفيذي (234/89)¹.

- مجال العمل السنوي والمتعدد السنوات.
 - الجداول التقريرية للإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة.
 - النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة وسيرها.
 - حصيلة النشاط السنوي وتسوية المحاسبة والمالية.
 - الإدلاء برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات.
 - مشاريع بناء عقارات واكتسابها وبيعها ومبادلتها.
 - قبول الهبات والوصايا وتخصيصها.
 - اقتراح التدابير الضرورية لتطوير مهمة الوكالة وعرضها على السلطة الوصية²
- **المدير العام:** هو الذي يشرف على سير الوكالة ويديرها ويتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي وتنتهي مهامه بنفس الأداة بينما يتم تعيين المدير المركزي بموجب قرار من وزير المالية أما المدير المحلي لمسح الأراضي فيتم تعيينه بموجب قرار من الوزير حسب نص المادة الثانية والعشرين من المرسوم التنفيذي (234/89).

1- التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 المعدل للقرارات الوزارية المشتركة المؤرخة في 1994/07/09 و 1990/03/10 اللذين يحددان التنظيم الداخلي (المركزي، الجهوي والمحلي) للوكالة الوطنية لمسح الأراضي³.

1 المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 1989/12/19 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق ، ص 1473.

2 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 30.

3 أورهمون نوره ، مرجع سابق ، ص 139.

نجد على المستوى المركزي ثلاث مديريات وهي :

- أ- مديرية الإنتاج : وتضم مديريتين فرعيتين :
- المديرية الفرعية للتخطيط : والتي تضم مكتب مراقبة التسيير ومكتب التخطيط لمسح الأراضي.
- المديرية الفرعية للمراقبة والمنازعات، و تضم مكتب المنازعات ومكتب العلاقات العامة ومكتب التفتيش¹.
- ب- مديرية التخطيط والمراقبة والمنازعات : وتضم مديريتين فرعيتين :
- المديرية الفرعية للتصوير القياسي وأنظمة الإعلام: و تضم مكتب أنظمة الإعلام ومكتب التصوير القياسي.
- المديرية الفرعية للأشغال الخرائطية والطبوغرافية: و تضم مكتب الطبوغرافيا ومكتب قاعدة رسم الخرائط.
- ج- مديرية إدارة الوسائل : وتنظم أربع مديريات فرعية :
- المديرية الفرعية للموظفين والتكوين: و تضم مكتب الموظفين والشؤون الاجتماعية و مكتب التكوين وتحسين المستوى.
- المديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة: وتضم مكتب عمليات التجهيز ومكتب المحاسبة و مكتب ميزانية التسيير.
- المديرية الفرعية للوسائل العامة: وتضم مكتب الهياكل القاعدية ومكتب الوسائل والصيانة
- المديرية الفرعية للدعم التقني: وتضم مكتب الوثائق والأرشيف.

1 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 ، المحدد للتنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (37) ، المؤرخة في 2002/05/26 ، ص 19. 20.

ثانيا / التنظيم الهيكلي على المستوى الجهوي

تتضوي تحت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مديريات جهوية وطبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17¹ فإنها تسمى المديرية الجهوية لمسح الأراضي وأصبح عددها 08 مديريات جهوية بعد أن كانت 05 فقط. وقد حددها القرار الوزاري المؤرخ في 2002/05/12 الصادر عن وزير المالية الذي يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي² وتتواجد المديريات الجهوية ب: الجزائر العاصمة، وهران ، قسنطينة، الشلف، سطيف، ورقلة ، بشار، بسكرة³، وتظم كل مديرية جهوية أربعة مصالح وهي كالتالي:

- 1- مصلحة البرمجة .
- 2- مصلحة تطبيقات الإعلام الآلي
- 3- مصلحة الأشغال المتخصصة (وتضم فرق العمليات وتتكون كل فرقة من خمسة أعضاء على الأقل).
- 4- مصلحة الإدارة العامة: وتظم مكتبين: مكتب الوسائل والصيانة ومكتب الموظفين والمحاسبة

ثالثا / التنظيم الهيكلي على المستوى الولائي

لقد أصبحت تسمى المديرية الولائية لمسح الأراضي بدلا من تسمية الفرع المحلي لمسح الأراضي سابقا وقد تم تصنيف المديريات الولائية إلى صنفين :

1- الصنف الأول: ويضم مصلحتين :

1 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17، المحدد للتنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق، ص 20.

2 حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، جامعة الحاج لخضر باتنة ، الجزائر، 2009- 2010 ، ص 65.

3 القرار الوزاري المؤرخ في 2002/05/12 ، الذي يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (42)، المؤرخة في 2002/06/18، ص 19. 20..

أ- **مصلحة الأشغال** : وتضم ثلاث مكاتب وهي مكتب الأشغال المسحية وتطبيقات الإعلام الآلي ومكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات ومكتب الأشغال الطبوغرافية.

ب- **مصلحة الوسائل العامة والأرشيف**: وتضم مكتبين وهما مكتب الوسائل والمحاسبة و مكتب الأرشيف والوثائق.

2- **الصف الثاني** : وتضم المديرية أربعة مكاتب وهي مكتب الأشغال المسحية الخاصة وتطبيقات الإعلام الآلي و مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات و مكتب الأشغال الطبوغرافية و مكتب الوسائل والمحاسبة.

المطلب الثالث

لجنة مسح الأراضي

بعد المرحلة التحضيرية يطلب السيد المدير الولائي لمسح الأراضي من السيد الوالي إصدار قرار الإعلان عن انطلاق عملية المسح في البلدية المعنية وتعيين لجنة المسح.

وحسب نص المادة (02) الثانية من المرسوم التنفيذي (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم¹ ، فإن قرار افتتاح عملية المسح الصادر عن والي الولاية ينشر في الجريدة الرسمية ومجموعة القرارات الإدارية للولاية وكذا في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، ويعلم الجمهور عن طريق اللصق في لوحات الإعلانات لمقر الدائرة والبلدية والبلديات المجاورة قبل (15) خمسة عشرة يوما من انطلاق العملية²، وتنطلق عملية المسح بعد شهر من تاريخ صدور القرار.

يتم إنشاء اللجنة المكلفة بمسح الأراضي بموجب قرار يصدر عن والي الولاية وذلك طبقا للمادة (07) السابعة من المرسوم التنفيذي (62/76) المعدل والمتمم.

1 المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص 496.

2 جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 127.

الفرع الأول: تشكيلة لجنة المسح

حسب نص المادة (07) من المرسوم التنفيذي (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام فإن اللجنة البلدية للمسح تتكون من أعضاء أساسيين دائمين وأعضاء آخرين يكونون في حالات خاصة.

أولا / الأعضاء الأساسيين

1- **قاضي: رئيسا للجنة:** يختاره رئيس المجلس القضائي من بين قضاة المحكمة التي توجد البلدية محل عملية المسح في دائرة إختصاصها الإقليمي ويشترط فيه أن يتمتع بخبرة في مجال المنازعات العقارية وملما بالنصوص القانونية المتعلقة بالملكية العقارية¹.

2- **رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من يمثله:** أسندت له مهمة نائب الرئيس لأن وجوده مهم بحكم أنه يمثل الدولة على مستوى إقليم بلديته هذا من جهة وقائم على الأملاك الوطنية التابعة للبلدية من جهة أخرى .

3- **ممثل مصالح الضرائب المباشرة:** يعينه المدير الولائي للضرائب من بين الأعوان المؤهلين وحضوره مهم خاصة من حيث توفير اللجنة بالمعلومات المفيدة المتعلقة بالوثائق المسجلة لدى مفتشية التسجيل والطابع والتي لم تخضع بعد لعملية الشهر العقاري².

4- **ممثل مصالح أملاك الدولة:** يعينه المدير الولائي لأملاك الدولة بالولاية من بين الأعوان المؤهلين ، وغالبا ما تسند هذه المهمة لرئيس مفتشية أملاك الدولة الذي تقع البلدية محل المسح في إختصاصه الإقليمي، ويمثل الدولة كجهة مالكة ويحرص على حماية الأملاك الوطنية والوقوف على تسجيلها ضمن عملية المسح ، بالإضافة إلى متابعة عمل ممثلي أملاك الدولة في فرق المسح باعتبارهم محققين عقاريين³ .

5- **ممثل وزارة الدفاع الوطني:** وعادة ما يكون رئيس القطاع العسكري على مستوى الولاية أو من يمثله حتى تكون له مساهمة في تحديد الأملاك العقارية العسكرية.

1 ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص 48.

2 ليلي لبيض ، منازعات الشهر العقاري ، مرجع سابق ، ص 61.

3 نعيمة حاجي ، مرجع سابق ، ص 55.

6- ممثل مصلحة التعمير بالولاية: ويتم تعيينه من طرف المدير الولائي للتعمير

والبناء والهندسة ويكون من الأعوان المؤهلين ودوره تنوير اللجنة حول المناطق العمرانية الحضرية منها والريفية في حدود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

7- **موثق:** ويتم تعيينه من طرف المنظمة المهنية للموثقين ويكون له دور أساسي في لجنة المسح من بداية إفتتاح العملية إلى نهايتها، لا سيما في فحص الوثائق المقدمة من الأطراف كالعقود التوثيقية وغيرها من السندات¹.

8- **مهندس خبير عقاري:** ويتم تعيينه من طرف المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين ودوره مهم في اللجنة بحكم اختصاصه في إعداد المخططات ويستعين به القاضي كثيرا في المنازعات المتعلقة بالقياسات ونزاعات الحدود بين الجيران².

9- **المحافظ العقاري المختص إقليميا:** ويكون حضوره شخصيا أو من يمثله من بين الأعوان المؤهلين ودوره مهم في اللجنة لاعتبار رأيه في المنازعات المثارة أمام اللجنة، ووقوفه على دقة عمل المسح لأن وثائق المسح ستودع لديه بعد إستكمال الأشغال ومنها سينطلق عمله في تأسيس السجل العقاري وتطبيق نظام الشهر العيني.

ثانيا/ الأعضاء في الحالات الخاصة

1- **ممثل مديرية الثقافة:** إذا كانت عملية المسح تشمل مواقع محمية فإن اللجنة تستكمل بممثل الثقافة يعينه المدير الولائي للثقافة ، ودوره مهم في هذه الحالة لحماية الأملاك الثقافية التي تتمتع بحماية قانونية خاصة .

2- **ممثل مديرية المصالح الفلاحية:** إذا كانت عملية المسح تتم في المناطق الريفية فإن اللجنة تستكمل بممثل الفلاحة يعينه مدير المصالح الفلاحية بالولاية، ودوره مهم في هذه الحالة لأن الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية تتركز في المناطق الريفية لذا يجب عدم تحويل وجهتها الفلاحية والتي تتمتع بحماية قانونية خاصة³.

1 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 48.

2 ليلي لبيض ، مرجع سابق ، ص 62.

3 نورة أرحمون ، مرجع سابق ، ص 152.

3- ممثل مديرية الموارد المائية: إذا كانت عملية المسح تتم في المناطق الريفية فإن

اللجنة تستكمل بممثل الموارد المائية يعينه مدير الموارد المائية بالولاية، ودوره مهم في هذه الحالة لأن المناطق الريفية ترتبط بالأراضي الفلاحية وهي مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بمياه السقي

ثالثاً/ المسؤول المحلي لمسح الأراضي

المسؤول المحلي لمسح الأراضي أو من يمثله يتولى وضع جميع الوثائق المسحية وسجل الشكاوى والإعتراضات أمام اللجنة، وينور اللجنة عند الضرورة بمجريات العمليات التقنية لعملية المسح، كما يتولى مهمة كاتب الجلسة وإعداد محضر الاجتماع

الفرع الثاني : مهام لجنة المسح

1- وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح عملية المسح، ومحاولة فض النزاعات الحدودية التي قد تنشأ بين البلديات بهذه المناسبة إستناداً لنص المادة (07) السابعة من المرسوم التنفيذي رقم (62/76) المعدل والمتمم¹.

2- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.

3- التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق تحاول التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.

4- البت وذلك بالاستناد إلى الوثائق والسندات وشهادات الملكية المتممة في إطار الثورة الزراعية، وكل الوثائق المقدمة، وكذا البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على اثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي يمكن أن تثور بمناسبة أشغال المسح ومحاولة تسويتها بالتراضي بين الأطراف²، وذلك بحسب نص المادة (09) من المرسوم (62/76) المعدل والمتمم³.

1 المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص 496.

2 مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 48.

3 المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص 497.

فمن خلال ملاحظة ترتيب أعضاء اللجنة حسب ما ورد بنص المادة (07) السابعة المذكورة سلفا يتبين بأن ذلك لا يعكس حقيقة دور مديرية مسح الأراضي ولا دور المحافظ العقاري بالرغم من أن لهما الدور المحوري في تنفيذ عمليات مسح الأراضي والإجراء الأول بعد عملية إيداع الأقسام المساحية بالمحافظة العقارية ، فإنه لا نرى مبرر على تقديم ممثل الضرائب مثلا أو ممثل التعمير والبناء عن المسؤولين المذكورين ، وهو الأمر الذي قد يبعث الريبة في نفوس الأعضاء وبالتالي يؤثر على دورهما في أعمال اللجنة¹.

إن تشكيلة اللجنة المذكورة أعلاه قد أغفلت عضو هام جدا وهو ممثل الأملاك الوقفية بحكم أن الأملاك الوقفية تشكل صنف من أصناف الملكية العقارية في الجزائر ، وإن كان العذر موجود وقت إعداد المرسوم (62/76) لأن الأملاك الوقفية وقتها تم تأميمها وضمت إلى صندوق الثورة الزراعية غير أن هذا العذر انتفى لأنه تم تعديل المرسوم التنفيذي بموجب المرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ 1992/04/07² وفي هذا التاريخ كانت أحكام القانون (73/71)³ المتعلق بالثورة الزراعية قد ألغيت وهو ما يفهم ضمنا من المادة (85) من قانون التوجيه العقاري (25/90)⁴ المعدل والمتمم ، وفي هذا التاريخ أيضا كان قانون الأوقاف قد صدر تحت رقم (10/91) المؤرخ في 1991/04/27⁵.

بحيث يستوجب استدراك هذا مستقبلا لأهمية حضور هذا الممثل في عمل اللجنة للإشراف على حماية الأملاك الوقفية .

إن المهام المنوطة باللجنة يلاحظ على أنها مهام قضائية أكثر منها إدارية وما محاولة التوفيق والصلح بين الملاك ما هو إلا عمل قضائي ، وما ترجيح صوت الرئيس وهو القاضي إلا دليل على ترجيح سلطة القضاء وإعلائها داخل اللجنة هذا من جهة.

1 فتحي ويس ، مرجع سابق ، ص 226.

2 المرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ في 1992/04/07 ، المتضمن تعديل المرسوم (62/76) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص 773. 774.

3 الأمر (73/71) المؤرخ في 1971/11/08 ، المتضمن قانون الثورة الزراعية ، مرجع سابق، ص 1642 - 1668.

4 القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 ، المعدل والمتمم ، المتعلق بالتوجيه العقاري ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (49) المؤرخة في 1990/11/18 ، ص 1568.

5 القانون (10/91) المؤرخ في 1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف ، مرجع سابق ، ص 690 - 693 .

ومن جهة أخرى نجد أن هذه السلطة تضمحل أمام الصيغة الإدارية للجنة وما مصادقة الوالي على عمل اللجنة إلا مصادرة لسلطة القضاء.

إن آلية التصويت داخل اللجنة يجعلها عرضة لأهواء الأعضاء المختلفين لتناقضهم فمنهم قضائيون وإداريون وعسكريون...، كما أن هؤلاء الأعضاء ليسوا بالضرورة يكونون متخصصين في العقار وبالتالي فإن التصويت يكون من دون فعالية¹.

وعليه يمكن القول أنه كان من الأولى أن يكون للقاضي سلطة الفصل في أعمال اللجنة بعد استشارة الأعضاء ولحاطة هذه القرارات بالقوة القانونية اللازمة.

لم ينص التنظيم على إمكانية الطعن في قرارات اللجنة قبل اللجوء إلى القضاء حتى لا نحمل القضاء مسائل كان ينبغي أن يكون في غنى عنها².

وبالنظر للملاحظات المنوه إليها أعلاه ، وما نلاحظه عمليا فإن دور اللجنة في كثير من الأحيان يكون فاقدا للفعالية المطلوبة وحسب رأي الممارسين والمتتبعين فإن ذلك يتجلى من خلال ما يلي:

- إن أغلب النزاعات المعروضة على اللجنة عادة ما توجه للقضاء للفصل فيها رغم أن من بينها نزاعات بسيطة يمكن حلها على مستوى اللجنة .

- إن مداولات اللجنة عادة ما تنصب على دراسة الشكاوى والاعتراضات فقط، وبالتالي فإن الأقسام المساحية التي لم تسجل بها اعتراضات أو شكاوى لا تفحص على مستوى اللجنة وتمرر مباشرة دون أن يبذل الأعضاء جهدا في تفحص أشغال المسح كالمخططات وقائمة الملاك المسجلين ، وهذا الأمر أدى إلى وجود كثير من الأقسام المساحية أغلب مجموعات الملكية بها مسجلة لحساب المجهول ، وهو ما يتنافى مع الغرض من عملية إعداد مسح الأراضي العام الرامية إلى تطهير الملكية العقارية.

1 عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق ، ص 200.

2 عبد الغني بوزيتون ، مرجع سابق، ص33.

الفرع الثالث: اجتماع لجنة المسح

تجتمع لجنة مسح الأراضي كلما دعت الضرورة لذلك بناء على طلب من المدير الولائي لمسح الأراضي عن طريق دعوة يوجهها رئيس اللجنة (القاضي) طبقا لنص المادة (08) الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم (62/76) المعدل والمتمم .

تكلل إجتماعات اللجنة بإجراء مداولات حول القضايا المدرجة في جدول الأعمال المحدد مسبقا ويحرر محضرا بذلك من قبل العضو الممثل لمديرية مسح الأراضي بإعتباره كاتب الجلسة¹ .

تتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين ويجب أن يكون عدد الحاضرين ثلثي الأعضاء على الأقل ، وإذا لم يكتمل النصاب فإن الإجتماع يؤجل لوقت لاحق ، وفي حالة تعادل الأصوات فإن صوت الرئيس هو المرجح ، وتتخذ قراراتها بمقرر من والي الولاية .

1 المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص 497.

الفصل الثاني

الإطار الإجرائي والتطبيق العملي لإعداد مسح الأراضي العام

وكيفية توافقه مع السجل العقاري

من خلال ما تطرقنا إليه في الفصل الأول أصبحت لدينا رؤية واضحة لمفهوم مسح الأراضي العام من خلال تعريفه وأنواعه والأهداف المرجوة منه ولستعراض الأجهزة المشرفة عليه بسلمها التنظيمي الهرمي هذا من الناحية النظرية.

أما الجانب التطبيقي العملي لمسح الأراضي العام فإنه يتطلب رصد إمكانيات مادية وبشرية ضخمة، فالإمكانيات المادية تتمثل في العتاد المادي كالسيارات التي تصلح للسير في كل الأراضي والتي تتسع لأعضاء فرقة المسح حيث تخصص لكل فرقة سيارة خاصة بها، وأجهزة الرفع الطبوغرافي وآلات طبع المخططات وأجهزة الإعلام الآلي وغيرها من الأدوات الضرورية للقيام بالمهام المطلوب تنفيذها، أما الإمكانيات البشرية فإنه يتم تسخير الإطارات والأعوان التقنيون التابعين لمديرية مسح الأراضي اللذين لديهم الخبرة الكافية في إعداد مسح الأراضي العام بالإضافة إلى الأعوان المحققون التابعون لمديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري الذين يسخرون لهذه المهمة، ويجب أن يكون هذا الطاقم البشري في مستوى المهمة، ويتجلى حجم الإمكانيات المادية والبشرية في أن عملية المسح حتى وإن كانت تفتتح حسب الإمكانيات إلا أنه في الغالب تفتتح في أكثر من بلدية وأن كل بلدية تسخر لها عدة فرق للمسح، ويجب تغطية احتياجاتها.

وتمر الإجراءات التطبيقية العملية لإعداد مسح الأراضي العام بعدة مراحل وهي مرحلة التحضير وجمع الوثائق ثم مرحلة العمل الميداني التي يتم خلالها تعيين ورسم حدود أجزاء الملكية وعملية التحقيق العقاري، ثم دراسة نتائج أشغال المسح على مستوى لجنة المسح بعد إنتهاء فترة الإيداع بالبلدية، وأخيرا إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية لإنطلاق في تأسيس السجل العقاري، وأخيرا تبدأ مرحلة ما بعد المسح وهي عبارة عن عمل مستمر ودائم يشكل العلاقة الوظيفية بين مديرية مسح الأراضي والمحافظة العقارية يبرز فيها جليا التوافق بين مسح الأراضي والسجل العقاري الذي من خلاله تتحقق مبادئ نظام الشهر العيني، وهذه المراحل سنتطرق إليها فيما يلي:

المبحث الأول

الإجراءات العملية لإعداد مسح الأراضي العام

إن عملية إعداد مسح الأراضي العام هي عملية تقنية وفنية تمر بعدة مراحل تتكامل فيما بينها لتصل في النهاية إلى إنجاز مسح الأراضي العام على مستوى إقليم بلدية معينة أو جزء من البلدية، وتتلخص هذه المراحل في الإجراءات الأولية لعملية المسح وهي صدور قرار افتتاح عملية المسح ثم جمع الوثائق وتحديد حدود البلدية التي سيجرى المسح على مستواها وتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول، ثم تأتي بعد ذلك مرحلة العمل الميداني لفرق المسح التي تقوم بتحديد العقارات وإنجاز التحقيق العقاري وهذا ما سنتناوله في المطلب الثاني، وفي المرحلة الختامية يتم إعداد وثائق المسح وإيداعها بالبلدية لإعلام الجمهور وتلقي الاعتراضات والاحتجاجات وعرضها على لجنة المسح لدراستها لتأخذ الشكل الرسمي بمجرد مصادقة الوالي على محضر اللجنة ومن ثم إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية ليبدأ مسك السجل العقاري العيني، وهذا ما سنتناوله في المطلب الثالث

المطلب الأول

الإجراءات التحضيرية لعملية إعداد مسح الأراضي العام

تتمثل الإجراءات الأولية لعملية إعداد مسح الأراضي العام في الأعمال التحضيرية والتمهيدية قبل انطلاق العملية في الميدان وهذه الأعمال يمكن حصرها في صدور قرار الوالي المتضمن افتتاح عملية المسح في كامل البلدية أو في جزء منها ثم جمع الوثائق ذات الصلة التي يركز عليها عمل لجنة المسح ثم تعيين حدود البلدية ثم بعد ذلك تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية وهذا ما سنتناوله في ما يلي:

الفرع الأول: افتتاح عملية المسح

إن افتتاح عملية مسح الأراضي العام على مستوى كل بلدية أو في جزء من البلدية يكون بناء على قرار يصدر من والي الولاية المختص إقليميا بناء على اقتراح من طرف

المدير الولائي لمسح الأراضي حيث يلتزم هذا الأخير بموجب مراسلة منه افتتاح عملية المسح في بلدية ما كلياً أو جزئياً بحيث يشمل المسح الحضري أو الريفي أو الصحراوي أو السهبي حسب كل حالة من الحالات.

ويتم اختيار البلدية المعنية بالمشح من بين بلديات إقليم الولاية حسب الأولوية التي ترجع لعدة اعتبارات منها كثرة النشاط العقاري بها وكثرة المعاملات العقارية أو للأهمية الاقتصادية وغيرها من الاعتبارات¹.

وقد نصت المادة (02) الثانية من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25² المعدل والمتمم على "إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار، وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذا في الجرائد اليومية الوطنية، ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني" ونصت المادة (03) الثالثة من نفس المرسوم على أنه "يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل خمسة عشرة (15) يوماً قبل افتتاح هذه العمليات"³.

والغرض من هذا النشر الواسع لإعلان افتتاح عملية المسح هو ضمان إعلام الجمهور ولا سيما الملاك والحائزين منهم وإحاطتهم علماً بأن عملية تحديد عقاراتهم سيتم انطلاقاً في إطار إعداد مسح الأراضي العام حتى يتقدموا لفرق المسح للإدلاء بتصريحاتهم وتقديم وثائقهم في أقرب وقت ممكن، ويؤدي ذلك حتماً إلى إنجاز المطلوب في أقصر وقت في حالة الاستجابة الكثيفة للمعنيين، ومنه تكون عملية التحديد والتحقيق الميداني ذات فعالية وتظهر بعدها النتائج في خلاصة عملية المسح بغياب الملكيات المسجلة لحساب المجهول وفي حالة العكس تكون النتيجة العكسية التي تتمثل في كثرة العقارات المجهولة وكثرة النزاعات العقارية فيما بعد⁴.

1 عبد الغني بوزيتون ، مرجع سابق ، ص 93.

2 المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص 496.

3 المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، نفس المرجع، ص 497.

4 عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق ، ص 224 .

كما أن هذا القرار يبلغ إلى الجهات الإدارية المعنية بعملية المسح كمديرية أملاك الدولة لغرض استعدادها لتقديم جميع الوثائق المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية والخاصة التي تملكها الدولة والتي ستشملها عملية المسح المفتوحة بموجب هذا القرار، ولتعيين ممثليها في فرق المسح بصفتهن محققين عقاريين وكذا ممثلها في لجنة المسح ويبلغ أيضا إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا لتعيين ممثل المحافظة العقارية في فرق المسح بصفته محققا عقاريا، كما يبلغ القرار إلى مديرية المصالح الفلاحية ، ومديرية الموارد المائية في حالة ما إذا كانت عملية المسح ستتم في المناطق الريفية كما أشرنا إلى ذلك سابقا، ويبلغ أيضا إلى مديرية الثقافة في حالة ما إذا كانت البلدية محل عملية المسح بها مناطق محمية أو آثار قديمة يتوجب حمايتها.

وبالموازاة مع صدور قرار افتتاح عملية المسح يجب أن يصدر قرار ولائي يتضمن تشكيل لجنة المسح البلدية تطبيقا لنص المادة السابعة من المرسوم (62/76) المعدل والمتمم، هذه اللجنة قد سبق وأن أشرنا إلى تشكيلتها ومهامها سلفا¹.

الفرع الثاني: عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي

إن أهم عملية في انطلاق عملية المسح هي عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي للبلدية محل العملية وهو ما سنتناوله فيما يلي:

أولا/ عملية جمع الوثائق

يقوم المدير الولائي لمسح الأراضي والأعوان التقنيون التابعون له بعملية جمع الوثائق بكل دقة، وتبدأ عملية التحري والتحقيق من بطاقة الوضعية العقارية (LA CARTE D SITUATION FONCIERE) التي تعد من الخرائط المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط لا سيما تلك الناتجة عن التنظيم الإقليمي للبلاد بموجب القانون (09/84) المؤرخ في 1984/02/04² حيث يتم تنسيق الجهود لغرض جمع كل الوثائق والمخططات والتصاميم الضرورية³ التي تتمثل في:

1 عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق ، ص 224.

2 القانون (09/84) المؤرخ في 1984/02/04، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (06) ، المؤرخة في 1984/02/07 ، ص 139 - 154.

3 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص 39.

- الخرائط على سلم (1/25000) أو (1/50000) إذا تعلق الأمر بالمناطق الريفية.
- الخرائط على سلم 1/(2500) أو (1/5000) إذا تعلق الأمر بالمناطق الحضرية.
- المخططات المشيخية (LES SENATUS CONSULTES)
- المخططات النموذجية المعدة بموجب قانون فارني (1873) بسلم (1/4000).
- مخططات الإقليم
- مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية مصادق عليها أم لا.
- مخططات الأراضي الفلاحية في إطار نظام التسيير الذاتي¹.
- مخططات الأراضي التي تم تأميمها في إطار الثورة الزراعية.
- مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية بموجب القانون (19/87) المؤرخ في 1987/12/08² الذي ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.
- مخططات الغابات.
- الصور الجوية على سلم (1/20000).
- الصور الجوية على سلم (1/5000) المستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية
- الوثائق المتعلقة بكل عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة التي أجريت على مستوى إقليم البلدية.
- الوثائق المعدة في إطار تطبيق القانون (09/84) المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة³، كما يجب جمع الوثائق العقارية الموجودة على مستوى المصالح التالية:
- **مديرية أملاك الدولة بالولاية:** وتجمع الوثائق التي تخص العقارات التي تملكها الدولة سواء كانت أملاك وطنية عمومية أو أملاك وطنية خاصة لاسيما تلك الناتجة عن عملية تسيير هذه الأملاك كعمليات التخصيص، منح الإمتياز، التنازل، البيوع،....
- **مديرية الأشغال العمومية:** يمكن لهذه المديرية أن تفيد لجنة المسح بمعلومات ومخططات شبكة الطرق والمواصلات المتواجدة عبر إقليم البلدية المعنية بعملية المسح لاسيما الطرق

1 ليلي لبيض ، مرجع سابق ، ص 53.

2 القانون (19/87) المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 50، المؤرخة في 1987/12/09، ص 1918-1924.

3 عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق ، ص 225.

الوطنية والولائية والبلدية وخطوط السكك الحديدية¹، وذلك لأخذها بعين الاعتبار أثناء أشغال عملية مسح الأراضي العام.

• **مديرية الشؤون الدينية والأوقاف:** يتم جمع الوثائق المتوفرة لدى نظارة الشؤون الدينية والأوقاف التي تفيد وتحدد الأملاك الوقفية الموقوفة وقفا عاما أو خاصا كالمساجد والمدارس القرآنية والمقابر والمراكز الإسلامية وغيرها من الأملاك الوقفية، وذلك من خلال العقود والمخططات التي هي بحوزتها والتي تقع في النطاق الإقليمي للبلدية محل عملية المسح .

• **مديرية النقل:** يمكن أن تمكن لجنة المسح من الحصول على مخططات والوثائق المتعلقة بالمطارات ومحطات نقل المسافرين المتواجدة عبر إقليم البلدية محل عملية المسح .

• **مديرية التعمير والبناء والهندسة:** يمكن لمديرية التعمير والبناء والهندسة أن تمكن لجنة المسح من الحصول على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وكذا مناطق التوسع العمراني للبلدية المعنية بالمسح .

• **ديوان الترقية والتسيير العقاري:** يمكن أن يقدم مخططات توضيحية للمشاريع السكنية التي يسيرونها والتي هي في طور الإنجاز والواقعة داخل البلدية محل عملية المسح .

محافظة الغابات: يمكن أن تفيد هذه الأخيرة بالمخططات الطبوغرافية المنجزة التي تحدد حدود الأملاك الغابية¹.

• **مديرية المصلح الفلاحية:** يمكن أن تفيد هذه الأخيرة بمخططات المستثمرات الفلاحية المسيرة بموجب القانون (03/10) المؤرخ في 2010/08/15² والمحيطات الفلاحية المنجزة سواء كانت هذه المحيطات عن طريق الامتياز في إطار المنشور الوزاري (108) المؤرخ في 2011/02/23³، أو عن طريق الاستصلاح الفلاحي في إطار القانون (18/83) المؤرخ في 1983/08/13⁴، وكل ما يتعلق بالعقار الفلاحي الذي تسييره .

1 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص 40.

2 القانون (03/10) المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (46) ، المؤرخة في 2010/08/18 ، ص 4- 8.

3 المنشور الوزاري المشترك رقم (108) المؤرخ في 2011/02/23 ، بين وزير الفلاحة والتنمية الريفية ووزير الداخلية والجماعات المحلية، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات ضمن شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (46)، المؤرخة في 2010/08/18، ص 1- 6.

4 القانون (18/83) المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (34) المؤرخة في 1983/08/16 ، ص 7- 9.

• **مديرية الضرائب:** تقوم مديرية الضرائب بتقديم السجل الجبائي المتضمن الرسم على الملكية العقارية في إقليم البلدية محل المسح، وتستمد هذه المعلومات من طرف مفتشية التسجيل والطابع (L'inspection d'enregistrement) ، ووظيفتها تسجيل جميع التصرفات التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل أو التي أراد أصحابها إعطاؤها تاريخاً ثابتاً ، والقائم بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل¹.

• **المحافظة العقارية:** تقدم المحافظة العقارية المعلومات والوثائق التي تتضمن حقوق مشهرة الممسوكة على مستوى البلدية محل المسح .

• **القطاع العسكري:** ويفيد هذا القطاع العسكري اللجنة حول العقارات ذات الاستعمال العسكري أو قطع الأراضي المستعملة لحقول الرمي للتدريب وغيرها.
إن عملية جمع هذه الوثائق يتطلب بعد ذلك فحصها بدقة وترتيبها للرجوع إليها عند الحاجة بكل سهولة ، وهذه الوثائق من شأنها أن تساعد في عملية المسح العام للأراضي من خلال ما يلي:

- المساعدة على تحديد نطاق إقليم البلدية المعنية بالمسح.
- تحديد الملاك ومن ثم يسهل استدعاؤهم
- التمييز بين الأملاك المعروفة أصحابها من خلال القوائم وبين تلك التي لم يتم تحديد أصحابها بعد.
- تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من الوثائق التي تم جمعها لا سيما وثائق المحافظة العقارية أو السجل الجبائي².

ثانياً/ عملية التصوير الجوي

إن عملية التصوير الجوي يقوم بها المركز الوطني للخرائط ، وتعد الصورة الجوية بمثابة منظور مخروطي للأرض ، وتكون دقيقة عندما يكون سطح الأرض أفقي وخال من المرتفعات بحيث يكون النقاط الصورة بمحور عمودي وتسلم هذه الصور الجوية إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لمعالجتها بتقنيات خاصة لتحصل في الأخير على صورة أوضح من الصورة الجوية

1 دوة آسيا و رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة ، الجزائر ، 2011 ، ص 47.

2 ليلي لبيض ، مرجع سابق ، ص 54 .

الملقطة وتجسد على ورق رفيع ويتم بمقياس وسلم خاص حسب المنطقة الريفية أو المنطقة الحضرية¹.

وللإشارة فإن عملية إعداد المخططات لإقليم البلديات محل عملية المسح كثيرا ما أصبح يستعاض عنها بمعالجة صور قوئل أرث الحديثة .

الفرع الثالث: تحديد حدود البلدية

إن أول خطوة للانطلاق في عملية المسح هي وضع الحدود الإقليمية للبلدية، ومن أجل ذلك يجب فحص جميع الوثائق التي تم جمعها كالخرائط الناتجة عن التقسيم الإداري وفقا للقانون (09/84) المؤرخ في 1984/02/04²، والاستعانة بمخططات الوحدات الإدارية القديمة وبالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء البلديات المجاورة³.

وبالرجوع لنص المادة (05) الخامسة من المرسوم التنفيذي (62/76) المعدل والمتمم فإننا نجدها تنص على أنه " ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها"⁴.

وبعد تقديم المعلومات والتوضيحات الاستشارية اللازمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعني ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة يقوم تقنيو المديرية الولائية لمسح الأراضي بالولاية بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو عن طريق علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة وأخذ الإحداثيات المرجعية الرئيسية التي تشكل معالم للحدود وذلك بحضور رئيس البلدية المعنية ورؤساء البلديات المجاورة.

ويكون ذلك بمواصفات الإظهار والدقة الخاصة بالمخطط الطبوغرافي وذلك من خلال استعمال كل التفاصيل الواردة في الصورة الجوية على ورق هليوغرافي للصور الجوية والإسترجاعات الفوتوغرافية⁵.

ويحرر محضر بذلك يتم إمضاءه من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي ورئيس البلدية المعنية ورؤساء البلديات المجاورة ثم يصادق عليه والي الولاية المختص إقليميا، وإذا كانت البلدية لها حدود طبيعية مع بلدية من ولاية أخرى أو لها حدود مع دولة أخرى فإن

1 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 42.

2 القانون (09/84) المؤرخ في 1984/02/04، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، مرجع سابق ، ص 139 - 154.

3 ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2002 ، ص 297 .

4 المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/5، المعدل والمتمم، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص 496.

5 عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق ، ص 228.

المحضر يصادق عليه وزير الداخلية والجماعات المحلية¹.

الفرع الرابع: تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام مساحية

يقوم تقنيو مسح الأراضي بتقسيم إقليم البلدية إلى عدة أقسام مساحية ثم ترقيمها وترتيبها حسب الصعوبة وهو ما سنتناوله فيما يلي:

أولا/ كيفية تقسيم الإقليم البلدي

يعتمد تقنيو المسح في تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية على الخرائط النهائية المعدة في إطار تحديد حدود البلدية محل عملية إعداد مسح الأراضي وهو ما يسمى بالمخطط المساحي، وعملية التقسيم هي عملية فنية وتقنية بحتة ، ويعرف القسم المساحي بأنه هو الجزء من الإقليم البلدي الذي يتم تحديد محيطه بحدود ثابتة وكافية للتعريف به وهي حدود طبيعية كمجاري المياه، المرتفعات الصخرية، الجبال ، ... وغيرها أو حدود غير طبيعية كالمباني والطرق والسكك الحديدية وغيرها، ويتكون القسم المساحي من مجموعات لأجزاء الملكية المعروفة بالمكان المعلوم بالتسميات التي يطلقها عليها السكان، وكل مكان من هذه الأماكن يتجزأ إلى عدة أجزاء للملكية وكل جزء يتكون من عدة عقارات أو عدة قطع أراضي، وبشروط عدم تقسيم المكان المعلوم بين قسمين مساحيين ويوصى بأن يكون في قسم مساحي واحد ، وتنقل حدود الأقسام المبرمجة على نسختين للمخطط البياني للحدود².

ثانيا/ كيفية ترقيم الأقسام المساحية

ترقم الأقسام المساحية ترقيما تصاعديا لكل بلدية على حدى بحيث لا يتكرر الرقم نفسه في البلدية نفسها، ويبدأ الترقيم انطلاقا من القسم المساحي الذي يقع في الشمال الغربي من البلدية بحيث يرقم بالرقم (01) ثم يبدأ الترقيم تصاعديا للأقسام المجاورة له من ناحية اليمين بالشكل الأفقي إلى غاية آخر قسم يقع في الشمال الشرقي من البلدية ثم من القسم الذي يقع تحت (جنوب) هذا الأخير إلى غاية آخر قسم في الشمال الغربي وهكذا دواليك بحيث يتم الترقيم للأقسام في الشكل الأفقي التعرجي الذي بيناه³ ، مع ملاحظة أنه يجب إعطاء رقمين متسلسلين لكل قسمين متجاورين.

1 جمال بوشنافة ، مرجع سابق ، ص 130.

2 رحايمية عماد الدين ، مرجع سابق ، ص 228.

3 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 44.

ثالثاً/ تعيين المناطق التي قد تعيق تقدم عملية المسح

لغرض السير الحسن لعملية إعداد مسح الأراضي العام يقوم تقنيوا المسح بتحديد الأقسام التي تشكل صعوبة كبيرة في مسحها بالنظر لطبيعة العقارات بها كصغر أجزاء الملكية أو شساعة الغطاء النباتي أو عدم ظهور ووضوح حدود أجزاء الملكية وغيرها من الصعوبات، وعليه فإن هذه الأقسام تستبعد في بادئ الأمر لتعالج في أوانها بطريقة مناسبة، وذلك بعد موافقة المديرية الجهوية لمسح الأراضي على هذا الاستبعاد¹.

رابعاً/ ترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبة التي يواجهها المساحون

يتم ترتيب الأقسام المساحية حسب درجة الصعوبة التي قد يواجهها أعوان فرق المسح في الميدان، و تتمثل هذه الصعوبة في تنوع أجزاء الملكية من حيث صغر المساحات وتعدد الملاك أو كثرة الشيوخ وغيرها وبالتالي تعطى الأولوية في بداية عملية المسح الميداني للقسم الأسهل ثم الأقل صعوبة ثم الأصعب فالأصعب².

وبعد الإنتهاء من عملية تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام مساحية وإعداد مخططاتها المرئية بالسلم المناسب حسب نوعية المسح (حضري ، ريفي ، سهبي ، صحراوي)، واستبعاد الأقسام التي تكون عملية المسح فيها تشكل صعوبة لتقدم الأشغال ، وترتيب الأقسام حسب درجة صعوبتها كما سبق ذكره ثم تأتي مرحلة انطلاق العمل الميداني لفرق المسح وهذا ما سنتناوله في ما يلي:

1 ليلي لبيض ، مرجع سابق ، ص 56.

2 رحايمية عماد الدين ، مرجع سابق، ص 230.

المطلب الثاني

مرحلة التطبيق العملي الميداني لإعداد مسح الأراضي العام

بعد الإنتهاء من عملية تحديد حدود البلدية وتقسيمها إلى أقسام مساحية وإنجاز المخطط المساحي لإقليم البلدية وتحديد الأقسام المساحية المستبعدة نظرا للصعوبة الكبيرة في إنجازها، وترتيب الأقسام بحسب درجة صعوبة أشغال المسح بها، تأتي مرحلة العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات وتحديد مالكيها من خلال عمليتين تقنيتين وهما عملية التحديد ووضع حدود العقارات وعملية التحقيق العقاري حيث تسند هذه المهمة إلى فرق المسح الميدانية وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

الفرع الأول: تشكيل فرق المسح ومهامها

تتكون فرق المسح من أعوان تقنيون وأعوان محققون حددت لكل منهما مهمة خاصة به.

أولا/ الأعوان المكونين لفرق المسح

وتتكون كل فرقة من فرق مسح الأراضي من:

- **رئيس فرقة المسح :** ويكون من بين كوادر مديرية مسح الأراضي المؤهلين¹ لتقلد هذه المسؤولية ومهمته الإشراف على عملية إعداد مسح الأراضي العام في الأقسام التي تكلف بها الفرقة التابعة له.
- **عونين تقنيين:** وهما من بين الأعوان التقنيين لمديرية مسح الأراضي يعملان تحت سلطة رئيس الفرقة ومهمتهما تقنية بحتة تتمثل في تحديد العقارات ووضع حدودها ماديا كالمعالم والأوتاد وقياس المساحات وغيرها من أشغال الرفع الطبوغرافي والرسم ... إلخ.
- **المحققان العقاريان:** تتكون فرقة المسح كذلك من عونين أحدهما من مديرية أملاك الدولة والثاني من مديرية الحفظ العقاري، وعادة ما يكونان من المصالح الخارجية لهاتين المديريتين (مفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية) التي تقع البلدية محل المسح ضمن إختصاصهما الإقليمي، ويتم تعيينهما من طرف رئيس مفتشية أملاك الدولة والمحافظ العقاري كل فيما يخص

1 ملحق رقم (01) بالتعليمية رقم (16) المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، ص 08.

العون التابع له¹، بحيث يكون هذان العنوانان من بين الأعوان الذين لديهم دراية كافية بسير التحقيقات العقارية وملمان بالنصوص القانونية ذات الصلة بعملية إعداد مسح الأراضي العام .

- ممثل البلدية: تتم عملية تحديد العقارات والتحقيقات العقارية بحضور ممثل البلدية ويكون مكلف بالكشف والتحقيق في الأملاك العقارية التابعة للبلدية وتسجيلها ضمن عملية المسح.

ثانيا/ مهام الأعوان المحققون

يكلف الأعوان المحققون بالمهام التالية:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المالكين أو الحائزين المعنيين بتحديد عقاراتهم.
- إثارة كل الآراء والملاحظات المفيدة لعملية التحقيق العقاري .
- تثمين وتقدير أفعال الحياة.
- إبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات المسوَّحة.
- مقارنة المعلومات المتحصل عليها في الميدان مع تلك الموجودة في كل من المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة ومع الوثائق الأخرى التي تم جمعها في إطار الأعمال التحضيرية لعملية المسح².

وتوزع مهام إعداد مسح الأراضي العام على أكثر من فرقة بحسب طبيعة الأشغال المرتبطة بحجم البلدية وكثرة أجزاء الملكية والوقت المخصص لإنهاء الأشغال بحيث أن عملية المسح تبدأ قسم بقسم ولا يمكن للفرقة أن تنتقل إلى أشغال القسم الموالي إلا بعد الإنتهاء من أشغال القسم المفتوح الذي ابتدأته³.

الفرع الثاني: عملية تحديد العقارات

تنصب عملية مسح الأراضي العام على كل ما هو عقار والعقار في مفهوم المادة (683) من القانون المدني هو " كل شيء ثابت في حيزه مستقر فيه لا يمكن نقله منه دون تلف"⁴ وعملية التحديد تشمل قطعة الأرض كوعاء عقاري وما اشتملت عليه من بناء.

1 ملحق رقم (01) بالتعليمية رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، مرجع سابق، نفس الصفحة.

2 التعليمية (16) المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، مرجع سابق، ص 14.

3 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 56.

4 الأمر (58/75) المؤرخ في 1975/09/26، المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق، ص 1033.

عملية التحديد تكون لكل وحدة عقارية على حدى ، وهو ما عرفته المادة (15) من المرسوم (62/76) في فقرتها الرابعة بنصها " جزء الملكية يتكون من مجموع الأملاك المتجاورة (قطع الأراضي) ويملكه مالك واحد أو يعود إلى شيوخ واحد في مكان واحد معلوم ويكون وحدة عقارية مستقلة ..."¹.

كما نصت المادة (23) الثالثة والعشرون من المرسوم (62/76) على أن " الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة² أو ملكية على الشيوخ والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء ".

وتتطلب عملية التحديد استدعاء أصحاب الحقوق العقارية وأصحاب الحقوق المجاورين لها ، وذلك على الرغم من أنهم يعلمون مسبقا بافتتاح عملية المسح حسب ما تقدم ذكره إلا أن النصوص التنظيمية أكدت على استدعاء هؤلاء كتابيا عن طريق نموذج الإستدعاء (T3) يطلب فيها منهم الحضور إلى المكان المعني بعملية التحديد ، ويندرج ذلك في إطار تطبيق المادة (10) العاشرة من المرسوم (62/76) المعدل والمتمم التي تنص على انه " يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا إلى عين المكان وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الإقتضاء "³.

ويكون حضور الملاك والمجاورين شخصا أو من يمثلهم قانونا وإذا تغيب أحدهم فيتم إستدعائه ثانية وثالثة يفصل بين كل إستدعاء (15) خمسة عشر يوما ، وإذا لم يحضر فإن عملية وضع الحدود تكون تلقائية وإذا كان المتغيب هو المالك أو الحائز فإن هذا العقار يسجل في حساب المجهول .

ويندرج تكرار الإستدعاءات في إطار تقليل نشوب النزاعات في أشغال المسح كالأحقية في الملكية أو الحيازة والنزاعات حول الحدود ، فالنصوص التشريعية والتنظيمية تهدف إلى الخروج من مرحلة العمل الميداني بأقل ما يمكن من النزاعات⁴.

وفيما يلي نستعرض أهم العمليات التي تكون في أغلب الأحيان من الأشغال الميدانية لعملية مسح الأراضي العام وهي:

1 المرسوم (62/76) المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص 497.

2 المرسوم (62/76) المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص 498.

3 عبد الغني بوزيتون ، مرجع سابق ، ص 98.

4 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 54 .

أولاً/ تحديد حدود الأملاك الوطنية

إن عملية وضع حدود الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة يكون بحضور ممثلي المصالح التقنية المكلفة بتسيير هذه الأملاك أو من خلال المخططات التي تم جمعها في المرحلة التحضيرية وتحت رقابة العون التابع لإدارة أملاك الدولة.

وإذا كان التحديد يعني الأملاك الوطنية العمومية فإنه يعد محضر تعيين الحدود بحضور الملاك المجاورين حسب الإجراءات المنصوص عليها في المواد من (08) إلى (10) من المرسوم التنفيذي (427/12) المؤرخ في 2012/12/16 المتضمن شروط وكيفيات تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة¹، ولا ترقم الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية منها (كالأنهار والشواطئ ...) والاصطناعية (كالطرق والسكك الحديدية) وإنما يؤشر عليها بأنها أملاك عمومية (D P) ، أما الأملاك الوطنية العمومية بالتخصيص (كالملاعب و محطات المسافرين ...) فترقم وتسجل باسم الدولة وتحدد الجهة المخصصة لها هذا المرفق العمومي.

ثانياً/ تثبيت القطع المسوَّحة

تعتبر القطعة المساحية جزء من مجموعة الملكية لقطعة واحدة تمثل نفس طبيعة شغل أو تخصيص الأرض، ولا تشكل قطعة متميزة التي تقل مساحتها عن 10 آر (21000م²) والمجاورة لسكن أو ملحقاته المباشرة، ولا تشكل الحقائق التي تقل مساحتها عن 10 آر (21000م²) والمجاورة لسكنات أو ملحقاتها قطعاً متميزة ومن ثم فالحديقة والعمارة وملحقاتها المباشرة تكون داخل نفس القطعة، ولا يشكل صف من الأشجار المثمرة المزروعة في نهاية الحقل قطعة مستقلة عندما تكون فلاحة ثانوية².

1 المرسوم التنفيذي (427/12) المؤرخ في 2012/12/16، المتضمن شروط وكيفيات تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، مرجع سابق، ص 19، 18.

2 التعلية (16) المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، مرجع سابق، ص 12.

ثالثا/ التكفل بالنزاعات

في حالة عدم اتفاق الملاك المجاورين على وضعية الحدود التي تفصلهم وفي غياب العناصر التقديرية في العقود وشهادات الملكية أو شهادات الحيازة يخطر رئيس الفرقة لجنة المسح التي تتكفل بمصالحة الأطراف، وعند استحالة الصلح فإنه يبقى على الحدود المؤقتة المطابقة للحدود الفعلية، وفي حالة ما إذا كان المالك المجاور يطالب بجزء كبير من العقار فإن المساحة المطالب بها يتم تحديدها كمجموعة ملكية لوحدها مفترضة لصالح الحائز وفي هاتين الحالتين المذكورتين تعطى مهلة ثلاثة أشهر للمعترض للإتفاق أو لرفع دعوى قضائية للفصل في النزاع.

وفي حالة نفاذ الأجل ولم يتم رفع الدعوى القضائية فإن الحدود المؤقتة تصبح نهائية.

رابعا/ بيان الارتفاقات

يمكن أن نفرق بين ارتفاع المرور و ارتفاع قنوات صرف المياه وسواء كان ارتفاع المرور أو ارتفاع السواقي والقنوات المستعملة سواء لري الأملاك المجاورة أو لتصريف المياه القذرة الواردة من أملاك أخرى تابعة للملكية التي تمر بها فإنه يتم رسمها وتبينها وتبين على الرسم التخطيطي وتحدد بعلامات متفق عليها¹.

خامسا/ نقل المعطيات الميدانية على المخطط البياني

يجب أن يكون المخطط البياني لتثبيت الحدود الوثيقة الوحيدة المرجعية التي تكون بحوزة الفرقة والمطابقة للتساوير الجوية وتكون في نسختين نسخة للعمل الميداني ونسخة محفوظة في المكتب.

ويجب أن يؤشر على المخطط البياني أثناء تحديد الحدود بطريقة لا تدع مجالا للشك بالنظر لطبيعة الحدود والتفاصيل الطبوغرافية التي يجب أن تظهر على المخطط المساحي² ويقوم العون المكلف بالتحديد بتصحيح الأشغال الميدانية عند نهاية كل يوم على المخطط الثاني المحفوظ في المكتب وللإشارة فإن هذه النسخة لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تنتقل إلى الميدان ويتم حفظها دون أن يتم طيها وتحفظ في حافظة للمخططات الكبيرة .

1 التعلية (16) المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، مرجع سابق، ص 13.

2 التعلية (16) المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، نفس المرجع، ص 14.

سادسا/ ترقيم مجموعات الملكية والقطع

كل مجموعة ملكية بعد تعيين حدودها على المخطط البياني يعطى لها رقم مؤقت ويتم ترقيم القطع المساحية عن طريق حروف صغيرة أ، ب ، ج ، هذه الأرقام والحروف تكون موضوعة باللون الأحمر وحروف القطع باللون الأخضر¹.

إن السير الحسن لعملية تحديد الحدود يتطلب من رئيس فرقة المسح والأعوان المشكلين للفرقة نقل المعطيات الميدانية على مخطط المسح نهاية كل يوم وتوضيح مدى تقدم الأشغال على البطاقة المعلقة بمقر البلدية وكذلك على الأعوان والملاك والمجاورين الالتزام بتنفيذ الأشغال الجيوفيزية وحماية الإشارات والنصب والمعالم التي نص عليها المرسوم التنفيذي (500/82) المؤرخ في 1982/12/22² المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي والنصب والمعالم.

سابعا/ إعداد البطاقات العقارية

بمناسبة تحديد الحدود لمجموعات الملكية يقوم الأعوان المكلفون بعملية المسح بإعداد مجموعة من البطاقات العقارية الخاصة بأجزاء الملكية والأشخاص المالكين نلخصها فيما يلي:

- البطاقة من نوع (T4) الخاصة بأجزاء الملكية محل التحديد.
- البطاقة من نوع (T8) الخاصة بوصف أجزاء الملكية المبنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وتستعمل في مسح العمارات وتشمل كل الشقق .
- البطاقة من نوع (T9) الخاصة بالعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وتخصص للشقق الفردية .
- البطاقة من نوع (T5) وتخص الأشخاص الطبيعيين وتحرر في نسختين تسلم للشخص المالك أو الحائز والثانية يحتفظ بها في الملف .
- البطاقة من نوع (T6) وتخص الأشخاص الاعتبارية مهما كانت طبيعتها القانونية (أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص)³.

1 التعلية (16) المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، نفس المرجع، ص15.

2 المرسوم (500/82) المؤرخ في 1982/12/22، المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي والنصب والمعالم، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (55) ، المؤرخة في 1982/12/25 ، ص 3527 - 3529.

3 عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق ، ص 235.

الفرع الثالث: عملية التحقيق العقاري

تعتبر عملية التحقيق العقاري أثناء المرحلة الميدانية لعملية إعداد مسح الأراضي العام من أهم المراحل لما لها من نتائج بانه في حق الملكية الذي سيترسم بعد إتمام عملية المسح وإيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية .

وللإشارة فإن عملية التحقيق العقاري قبل صدور التعليم رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بكيفية سير أشغال المسح والترقيعات العقارية كان يتولاها عونان من مصلحة المسح المحلية أحدهما تقني والآخر محقق وهي تشكيلة فرقة المسح¹ وذلك حسب التعليم رقم (5474) المؤرخة في 1976/09/23 .

ولما كان العونان ذوا تكوين تقني طبوغرافي بحت ومعارفهما في مجال القانون الذي يتطلبه التحقيق محدودة نتجت عنه عدة مشاكل ولم يحقق الأهداف المرجوة منه ، وزيادة على ذلك فإن المحافظ العقاري لا يكتفي بنتائج التحقيق ويقوم بإعادة التحقيق العقاري التكميلي على مستواه عن طريق الاتصال بجهات إدارية أخرى كمديرية أملاك الدولة ليتأكد من أن للدولة حقوق عينية عقارية على العقارات محل التقييم الناتج عن عملية المسح أم لا وذلك حسب نص المادة (18) من المرسوم التنفيذي (210/80)² المؤرخ في 1980/09/13 المعدل للمرسوم التنفيذي (63/76) وهو الأمر الذي لم تتحقق معه الأهداف المرجوة من إعداد مسح الأراضي العام.

ونظرا لهذه الإشكالات والصعوبات التي واجهت عملية إعداد مسح الأراضي العام جاءت التعليم رقم (16) المؤرخة في 1998/05/28 المنوه إليها سلفا التي أتت بحلول وأوكلت عملية التحقيق العقاري للعونين المحققين التابعين لإدارتي أملاك الدولة والحفظ العقاري اللذين يقع على عاتقهما إعداد تحقيق عقاري معمق ودقيق يفضي إلى تحديد الطبيعة القانونية للعقارات محل التحديد والتعريف بهوية المالك أو الحائز وذلك عن طريق العمل الميداني المتكامل مع باقي أعضاء فرق المسح .

1 توصيات الدورة التكوينية حول مهمة المحققين العقاريين التابعين لأملاك الدولة والحفظ العقاري ضمن لجنة المسح، مارس 2000 ، ص 02.

2 المرسوم (210/80) المؤرخ في 1980/09/13، المعدل والمتمم للمرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (38) ، ص 1378.

وما يبرز أهمية دور المحققين العقاريين هو أن نتائج التحقيق هي بمثابة المرآة التي يستتير بها المحافظ العقاري فيما بعد عند إيداع وثائق المسح ليقوم بترقيم العقارات لأن عملية التحقيق قد استوفت جميع شروطها أثناء أشغال عملية المسح ، وبالتالي فهو معفى من التحقيق البعدي التكميلي وذلك طبقاً للفقرة (1/3/1) من التعليمية رقم (16)¹ ، ويتجلى ذلك أيضاً من خلال المادة (11) من الأمر رقم (74/75) التي تنص على " أن يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين ، بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى ..."².

والمادة (11) من المرسوم (63/76) المعدل والمتمم التي تنص على أنه " يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي ... ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي"³ ويتم مباشرة التحقيق العقاري الميداني بالموازاة مع عملية تحديد أجزاء الملكية ووضع معالم الحدود، ويبدأ التحقيق بمعاينة أصحاب الحقوق ثم معاينة حق الملكية وما يتفرع عنها⁴.

أولاً / معاينة أصحاب الحقوق

يتم معاينة أصحاب الحقوق سواء من خلال الوثائق التي تم جمعها أثناء المرحلة التحضيرية أو من خلال التنقل الميداني للعقارات محل التحديد وجمع الوثائق من أصحاب الحقوق سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز أو المالك الظاهر، وهؤلاء الأشخاص قد يكونون أشخاصاً طبيعيين أو معنويين، فبالنسبة للأشخاص الطبيعيين يتم تحديدهم بذكر حالتهم المدنية⁵ (الاسم ، اللقب، اسم الأب، الجد، اسم ولقب الأم، تاريخ ومكان الميلاد، الجنسية، الوضعية العائلية)

وعندما يكون العقار مملوكاً على الشيوع فإن تعيين هوية أحد الشركاء تعد كافية مع ذكر مراجع الفريضة وفي حالة عدم وجودها يتم ذكر فريق الشركاء كاملاً.

1 التعليمية (16) المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، مرجع سابق، ص 16.

2 الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 1207.

3 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 499.

4 المذكرة رقم (3587) المؤرخة في 1999/07/17، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، والمتعلقة بدور المحققين العقاريين في إطار مسح الأراضي العام ، ص 01 - 10.

5 نورة أورحمون ، مرجع سابق ، ص 152.

أما بالنسبة للأشخاص المعنيين كالدولة أو الولاية أو البلدية أو الوقف أو إحدى المؤسسات أو الشركات¹ فإن المعلومات تسجل كما يلي :

- إذا كان العقار ملكا للدولة : فيتم تسجيل الدولة كجهة مالكة .
- إذا كان العقار ملكا للجماعة المحلية : فيتم تسجيل اسم البلدية أو الولاية .
- إذا كان العقار ملكا وقفيا: فإنه يسجل باسم الملك الوقفي لأن الأملاك الوقفية تتمتع بالشخصية المعنوية بناء على المادة (05)² الخامسة من القانون (10/91) المؤرخ في 1991/04/27.

- إذا كان العقار مملوكا لمؤسسة أو شركة : فيتم تسجيل اسم الشركة ، طبيعتها القانونية ، مقرها الإجتماعي وإذا كانت الشركة تجارية يتم تسجيل رقم سجلها التجاري .
- إذا كان العقار مملوكا لجمعية : فيتم تسجيل تسميتها ، مقرها ، وتاريخ ومكان إيداع قانونها الأساسي .

ثانيا / معاينة حق الملكية والحقوق العينية الواردة على العقار

المعاينة لحق الملكية العقارية تتم ميدانيا وتكون المعاينة إما بواسطة السند أو عن طريق البحث والاستقصاء في حالة غياب سند الملكية أو عدم كفايته ويتم الاعتماد على تصريحات وأقوال المالكين أو الحائزين والمجاورين وهو ما فصلته التعليم رقم (3587) المؤرخة في 1999/17/17³ المتعلقة بدور المحققين العقاريين في إطار مسح الأراضي العام

I- معاينة حق الملكية

1- المعاينة بواسطة السند: وتتم المعاينة من خلال الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة ويقوم العون المحقق بفحص شرعية هذه الوثيقة التي يجب أن تظهر كل الميزات والشروط المطلوبة والمعمول بها لإثبات حق الملكية ، وكذا التحقق من الطابع الحالي للمعلومة التي يوفرها السند فيمكن أن تكون قد تغيرت المعلومة بموجب تصرف لاحق وذلك بمراقبة أرشيف المحافظة العقارية، وفي بعض الحالات تكون الوثيقة المقدمة قديمة ولا تعكس بالمرّة الوضعية الحقيقية

1 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 59.

2 القانون (10/91) المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف ، مرجع سابق، ص 690.

3 مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات ، مذكرات) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 1999، ص 112 - 121.

للعقارات وهذا لا يمنع البحث والاستقصاء التكميلي وهذا النوع من الوثائق قد يؤدي إلى عدة وضعيات¹ يمكن أن نطرح بعضها كما يلي:

• الوثيقة المقدمة تحمل كل مواصفات العقد القانوني الصحيح لكن لا شيء يبين بأنه يتعلق بالعقار المراد التحقيق فيه وفي هذه الحالة هناك إذن نقص في الإثباتات على الوثيقة المقدمة ولهذا نلجأ إلى البحث والاستقصاء لتكملة هذا النقص في إثبات حق الملكية وهي الحالة التي تشبه حالة الملكية دون سند بحيث :

- يعترف بصفة الحائز للمعني انطلاقاً من السند بشرط عدم وجود اعتراضات.
- قدم السند بحسب لصالح مدة الحياة القانونية (15 سنة) ، ويتوفر هذين الشرطين فإن العقار الممسوح يكون موضوع ترقيم مؤقت لمدة (04) أشهر.
- الوثيقة قانونية وتتعلق بالعقار المعني لكن المساحة المذكورة بها أقل من المساحة المحددة في الميدان ، وهنا كذلك الإثباتات ناقصة على السند والبحث والاستقصاء التكميلي ضروري لمعرفة مصدر المساحة الزائدة التي يمكن أن تكون نتيجة:
- حقوق متأتية من الملاك المجاورين وهذا يجب إثباته من طرفهم.
- اعتداء والتطاول على ملكيات الغير وعلى المحققين في هذه الحالة تدقيق المعاينات وإثارة كل الآراء ومحاولة إبراز ما إذا كانت هذه الحقوق تعود للدولة على هذا العقار الممسوح أم لا.

ومهما كانت الأسباب فإن هذا العقار سيكون موضوع ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر والمساحة الزائدة تكون محل تحقيق في مدى توفر الحياة الهادئة والعلنية والمستمرة وتوفر التقادم المكسب، وإذا أثبت المعني هذه المساحة الزائدة بوثائق أخرى فإن الترقيم يكون لكامل العقار ترقيم نهائي².

• الوثيقة قانونية وتتعلق بالعقار المعني لكن المساحة الموجودة عليها أكبر من المساحة المحددة في الميدان، وهنا يقع على عاتق المحققين العقاريين فحص السندات التي هي بحوزة الملاك المجاورين ومطابقتها بعقاراتهم ، وهنا نكون أمام حالتين:

1 توصيات الدورة التكوينية حول مهمة المحققين العقاريين التابعين لأحكام الدولة والحفظ العقاري ضمن لجنة المسح، مارس 2000 ، مرجع سابق، ص 03.

2 توصيات الدورة التكوينية حول دور المحققين العقاريين التابعين لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، مرجع سابق ، ص 04 .

- إذا تم التوصل إلى تطابق المساحات المذكورة في سندات الملاك المجاورين والمساحة المحددة في الميدان وفي هذه الحالة لا يمكن المعني التمسك بالمساحة المدونة على سنده لعدم توفر الدلائل المادية والميدانية لصحتها¹.

- وإذا لم يتم التوصل إلى تطابق المساحات المذكورة على سندات الملاك المجاورين والمساحات المأخوذة ميدانيا فهنا نكون أمام مشكل تتنازع الحدود الفاصلة بين الملكيات التي يجب على فرقة المسح إثباتها على أرض الميدان.

ويرفع هذا النزاع إلى لجنة المسح التي تحاول مصالحة الأطراف قبل دعوتهم إلى حل نزاعهم هذا لدى القضاء، وفي هذه الحالة فإن المساحة المتنازع فيها تؤخذ كمجموعة ملكية منفردة بصفة مؤقتة ويفترض أن تعود لحائزها في انتظار الفصل فيها عن طريق المنازعة القضائية التي ترفع وجوبا في أجل (03) أشهر وإلا سقطت²، وفي حالة العكس فالتحديد المؤقت يصبح نهائيا.

وفي هذا الإطار نجد أن إجتهد المحكمة العليا ساير هذا التوجه المتمثل في التحقيق في حيابة المساحة الزائدة ونستشف ذلك من قرار المحكمة العليا رقم (271312) الصادر بتاريخ 2004/06/23 والذي أقرت فيه المبدأ التالي "لا يعد حائزا مساحة زائدة على ما هو ثابت بعقد البيع حائزا عرضيا، ومن ثم يتعين في حالة التمسك بالتقادم المكسب البحث في مدى توفر الحيابة على شرطها المادي والمعنوي واستمرارها لمدة غير محددة قانونا"³.

وفيما يلي نستعرض أهم أنواع الوثائق التي يتلقاها أعوان فرق المسح والمحققون العقاريون وكيفية التعامل معها على اختلافها في إطار التحقيق العقاري.

أ- **السندات الرسمية المعترف بها:** يمكن أن نحصي السندات الرسمية المعترف بها ومنها:

- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في ظل التشريعات العقارية السابقة وهذه السندات تعطي تدقيقا كافيا حول هوية الملاك وحصص الملاك المشتركين في الشروع والأعباء المثقلة للعقارات .

1 التعلية (16) المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، مرجع سابق، ص 28.

2 توصيات الدورة التكوينية حول مهمة المحققين العقاريين التابعين لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري ضمن لجنة المسح، مرجع سابق ، ص 04 .

3 المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد (01) ، لسنة 2007، ص 417.

ولكن هذه السندات يمكن أن لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات وفي هذه الحالة لا يعني من اللجوء إلى البحث والاستقصاء التكميلي والتحريات الإضافية¹.

- العقود الإدارية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة لحق الملكية العقارية أو بالحقوق العقارية الأخرى المعدة من طرف الولاية القدامى أو رؤساء البلديات في السابق.

- العقود الإدارية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى المعدة من طرف الموثقين القدامى وكتاب الضبط والتي خضعت لإجراءات الشهر، وهذه العقود معدة قبل صدور الأمر (91/70) المؤرخ في 1970/12/15² المتعلق بتنظيم التوثيق وهي تحتوي على معلومات دقيقة تتعلق بتعيين الأطراف وتعيين العقار.

- العقود الإدارية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى المعدة من طرف القضاة القدامى أو القضاة الموثقين وهذا النوع نجده مستعمل في العقارات الواقعة في المناطق الريفية أين مازالت الملكية تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية، وهو ما يطلق عليه بأحكام المحاكم الشرعية وهي سندات رسمية رغم أنها لم تخضع لقاعدة الشهر العقاري إلا إذا أراد الأطراف ذلك وهذا العيب لا ينقص من قوتها الثبوتية، وهي تحمل كل مواصفات العقد الرسمي إلى أن يثبت العكس.

ولقد أعتبر القضاء هذه العقود رسمية وهو ما نستشفه من قرار المحكمة العليا تحت رقم (264528)³ الصادر بتاريخ 2006/06/28 الذي استقر علي المبدأ التالي "العقود المحررة من طرف قضاة المحاكم الشرعية قبل استرجاع الاستقلال تعد عقودا رسمية".

- القرارات القضائية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية الأخرى الصادرة عن القضاء والحائزة لقوة الشيء المقضي به، وجزير بالذكر أن القرار القضائي لا يحوز قوة الشيء المقضي به إلا إذا استنفذ جميع طرق الطعن العادية وتم تبليغه للأطراف⁴.

1 التعلية (16) المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، مرجع سابق، ص 27.

2 الأمر (91/70) المؤرخ في 1970/12/15، المتعلق بتنظيم التوثيق، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (107)، المؤرخة في 1970/12/25، ص 1615 - 1618.

3 المجلة القضائية للمحكمة العليا، الجزء الثاني، العدد (02)، لسنة 2014، ص 414.

4 ملحق (01) بالتعلية (16) المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، ص 18.

ب- **السندات غير الرسمية المعترف بها** : ونقصد بالسندات غير الرسمية المعترف بها قانونا هي العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 ويجدر التذكير أنه تطبيقا للمادة (328) من الأمر (58/75) المؤرخ في 1975/09/26¹ المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني الجزائري فإنه يكون العقد العرفي ثابت التاريخ ابتداء من:

- من يوم تسجيله ، ويقصد بتسجيل العقد العرفي أي تسجيله في مفتشية التسجيل والطابع ، حيث ورد إجتهااد للمحكمة العليا بموجب القرار رقم (315271) المؤرخ في 2005/12/21 الذي يقضي بالمبدأ التالي " يكون تاريخ العقد العرفي ثابت التاريخ من تاريخ تسجيله بمفتشية التسجيل التابعة لوزارة المالية "².

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام .
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عمومي مختص .
- من يوم وفاة احد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

ويمكن للأعوان المحققين أن يثبتوا من المعايير الثلاثة الأولى³ وبالتالي إثبات التاريخ إلا أن المعيار الرابع لا يمكن إثباته إلا عن طريق القضاء نظرا لطابعه الخاص .

ولقد استقر قضاء المحكمة العليا على المبدأ التالي " العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق (الأمر رقم 91/70) الثابتة التاريخ وغير المشهرة صحيحة ومنتجة لآثارها " وذلك بموجب القرار الصادر عن المحكمة العليا تحت رقم (348178) بتاريخ 2006/04/12⁴.

أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت فإنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء ولا يمكن بالتالي الإعتماد عليها في معاينة حق الملكية.

وعن العقود العرفية بعد قانون التوثيق فإنه صدرت النصوص القانونية التالية:

- المنشور الرئاسي المؤرخ في 1976/06/30 المتضمن تصحيح العقود العرفية المبرمة قبل الأمر (26/74) المؤرخ في 1974/02/20⁵ المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية

1 الأمر (58/75) المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق، ص 1009.

2 محمودي عبد العزيز و حاج علي سعد ، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات بغدادية، 2011- 2012 ، ص 303.

3 عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 17.

4 محمودي عبد العزيز و حاج علي سعد ، مرجع سابق ، ص 206.

5 الأمر (26/74) المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (19)، المؤرخة في 1974/03/05 ، ص 291 ، 292.

البلدية، غير أن هذا المنشور لم يعمل به أي لم يلقي صدى لأنه تجاهل قانون التوثيق.

• المرسوم (210/80) المؤرخ في 13/09/1980¹ المتضمن تعديل المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي إعتد العقد العرفي الثابت التاريخ قبل 1661/03/01 ثم جاء المرسوم التنفيذي (123/93) المؤرخ في 19/05/1992² المتضمن تعديل المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث تضمن إعتداد العقد العرفي الثابت التاريخ قبل 1971/01/01 .

أما العقود العرفية المحررة بعد تاريخ 1971/01/01 فإن الإجتهد القضائي أخذ بالمبدأ التالي " العقود العرفية المحررة بعد تاريخ سريان قانون التوثيق (91/70) تعد باطلة بطلاناً مطلقاً "، جاء هذا في قرار المحكمة العليا الذي نقض قرار مجلس قضاء بجاية الصادر بتاريخ: 1999/10/13³ ، كما أن تسجيل العقد العرفي لا يرقى به إلى درجة الرسمية حيث جاء اجتهاد المحكمة العليا كذلك بالمبدأ التالي " حيث أن العقد العرفي لا يكسبه الرسمية بل إن أقصى ما يفيد التسجيل وهو إثبات التاريخ فقط أما مضمون العقد فيبقى بعيداً كل البعد عن الرسمية"، جاء هذا في القرار رقم (62624) المؤرخ في 24/09/1990⁴.

وكذلك نحي مجلس الدولة وهو ما خلص إليه القرار رقم (8147) المؤرخ في 27/02/2014 ، حيث إعتد ما يلي " حيث أن المستأنف عليهم لا يملكون سند ملكية رسمي يثبت أحقيتهم في الاستفادة من ترقيم عقاري باسمهم وأن الشهادة المحتج بها والمؤرخة في 05/09/1972 والشهادة المسلمة من طرف البلدية ليس لها حجية قانونية وعليه فإن الحكم لم يصب فيما قضى به وعليه قرر المجلس إلغائه والفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس"⁵.

1 المرسوم (210/80) المؤرخ في 13/09/1980 ، المعدل والمتمم للمرسوم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري ، مرجع سابق ، ص 1378.

2 المرسوم التنفيذي (123/93) المؤرخ في 19/05/1992، المتضمن تعديل المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق ، ص 16.

3 المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (01)، لسنة 2004، نقلاً عن محمودي عبد العزيز وحاج علي سعد، مرجع سابق، ص 212.

4 المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (02)، لسنة 1992، ص 24.

5 القرار رقم (81745)، المؤرخ في 27/02/2014 ، الصادر عن مجلس الدولة ، غير منشور.

- 2- **المعاينة في حالة غياب السند :** في حالة العقار الذي يجري مسحه ليس له سند ملكية رسمي أو غير رسمي معترف به فإن عملية معاينة حق الملكية تتم عن طريق الاستقصاء أو التحري لجمع أكبر قدر ممكن من المعلومات التي تثبت الحياة القانونية وفقا لإجراءات القانون المدني التي تحدد الشروط على أن تكون الحياة:
- هادئة بمعنى لم تتعرض لمنازعات ولا أفعال مناقضة لها .
 - علانية بمعنى أن أفعال الحياة المادية تسمح بالتعرف عليها وملاحظتها من طرف الغير نظرا لطبيعتها الواضحة.
 - مستمرة بمعنى أن يقوم الحائز بنشاطات استغلال حيازته بصفة منتظمة كأى مالك آخر للانتفاع بالعقار محل الحياة وأن لا يشوبها الانقطاع .
 - أن تكون الحياة ثابتة بمعنى أن لا يكون حائز العقار يمارس حيازة لفائدة الغير بل تكون لحسابه الخاص، والحياة هنا تعني السيطرة الفعلية على العقار سيطرة يظهر بها الحائز كما لو كان مالك الشيء¹ وعليه أن يقدم وثائق الهوية وكل وثيقة أخرى تفيد في الإثبات كالشهادات المكتوبة والوثائق الجبائية وغيرها ...
 - وعلى أعوان التحقيق أن يقارنوا هذه الحياة والوثائق المقدمة بشهادات وتصريحات الملاك المجاورين وكل شخص يفيد في التحقيق، وعليهم البحث في أرشيف المحافظة العقارية والسجلات الممسوكة على مستوى مصالح أملاك الدولة ليتأكدوا من أن هذا العقار ليس عليه حق مشهر لفائدة الغير وأنه لا تعود للدولة عليه حقوق (كأيلولته للدولة بموجب الأحكام القانونية القديمة مثلا)².
 - وإذا تعددت تصريحات أكثر من حائز على هذا العقار فإن على العون المحقق أن يعتبر من يمارس الحياة المادية الفعلية هو الحائز مؤقتا إلى أن يثبت العكس ، ويثبت تاريخ بداية الحياة انطلاقا من الوثائق المقدمة من طرف الحائز أو المتحصل عليها من أطراف أخرى، أو الشهادات المكتوبة، أو من وفاة المورث (وفي هذه الحالة يجب العمل بأحكام المادة 829 من القانون المدني)³.

1 عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، أسباب كسب الملكية ، الجزء 9 طبعة 1968، دار النهضة العربية ، القاهرة .ص 790.

2 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 63.

3 توصيات الدورة التكوينية حول مهمة المحققين العقاريين التابعين لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري في إطار مسح الأراضي العام ، مرجع سابق ، ص 07 .

أما بالنسبة للحائز الذي يمتلك شهادة حيابة صادرة عن مصالح البلدية في إطار تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم (254/91) المؤرخ في 1991/07/27¹ والخاضعة للتسجيل بمفتشية التسجيل والطابع والإشهار على مستوى المحافظة العقارية فلا يتم التحقيق في مدة حيازته بل يعتبر حائز حسن النية بسند ويعامل معاملة الحائز الذي أتم المدة القانونية لاكتساب الملكية بالتقادم²، حيث أن اجتهاد المحكمة العليا استقر على حماية المالك الحقيقي الذي يملك سند ملكية من الحائز ونجد ذلك في القرار رقم (572238) المؤرخ في 2010/01/14 الذي إعتد المبدأ التالي " لا تسلم شهادة حيابة قطعة أرض رغم توفر شروط الحيازة إذا كان لهذه القطعة الأرضية سند ملكية"³.

II - معانة الحقوق العينية الأخرى

نقصد بالحقوق العينية الأخرى هي ما يتفرع عن حق الملكية من حقوق وهي:

- أ- **حق الإنتفاع**: وهو حق عيني عقاري يسمح لصاحبه بالإستغلال والانتفاع بالعين دون أن يعطيه الحق في تملكها، وهو حق مؤقت ، وهذا الحق يكتسب بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون وينقضي على العموم بإنقضاء الأجل المحدد في السند المنشئ له، وإن لم يحدد الأجل أعتبر لمدى حياة المنتفع، وينتهي بموته حتى قبل انقضاء الأجل وعلى العون المحقق أن يتأكد في هذه الحالة من عدم وفاة المنتفع، عدم انقضاء الأجل المحدد في السند⁴ وينتهي كذلك بعدم الاستعمال لمدة (15) سنة بناء على المادة (854) من القانون المدني.
- ب- **حق الاستعمال**: وهو الحق المتفرع عن حق الملكية والذي يسمح لصاحبه باستخدام واستعمال الملك وجني ثماره وهذا الحق يتحدد نطاقه بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته فقط ، وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقررها السند المنشئ للحق⁵.
- ج- **حق السكن**: وهو حق يتفرع كذلك عن حق الملكية وهو يسمح لصاحبه حق سكنى الدار فقط أي ليس له الحق في الإنتفاع بها من غير السكن كاستخدامها مكتب أو متجر مثلا.

1 المرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في 1991/07/27، الذي يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، مرجع سابق ، ص 1365 - 1367.

2 عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة.شهادة الحيازة) ، دار هومة ، الجزائر ، 2001 ، ص 159.

3 جمال سايس، الإجهاد الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الثانية، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2013، ص 733.

4 الأمر (58/75) المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، ص 1044 ، 1045.

5 الأمر (58/75) المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني، نفس المرجع ، نفس الصفحة.

د- **حق الإستغلال**: وهو حق متفرع عن حق الملكية يخول لصاحبه الانتفاع الدائم بالملك الذي يقع عليه هذا الحق دون أن يسمح له بتملكه حيث تحتفظ به الدولة¹.

هـ- **حق الإرتفاق**: وهو حق عيني عقاري يقع على عقار يسمى العقار الخادم لفائدة عقار آخر يسمى العقار المخدم ، كما أن الأعوان المحققين ملزمون بالتحري حول الأعباء التي قد تنقل العقار الممسوح كحق الرهن الرسمي أو الرهن الحيازي أو حق الإمتياز.

وهذه الحقوق يتم معاينتها سواء من خلال السندات المقدمة أو عن طريق البحث والتحري والاستقصاء لإثارتها وتدوينها في الوثائق المساحية لتعطي نتائجها فيما بعد عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، لا سيما البحث في مدى استعماله على نحو مستمر لأن حق الإرتفاق ينتهي بعدم الاستعمال لمدة (10) سنوات ونجد ذلك في المادة (826) من القانون المدني²، وقد أكد ذلك الإجتهد القضائي أيضا في القرار رقم (64447) المؤرخ في 1991/03/12 حيث إعتمد المبدأ التالي " من المقرر قانونا أن حق الإرتفاق ينتهي بعدم الاستعمال لمدة (10) سنوات ، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد يستوجب رفضه"³

المطلب الثالث

المرحلة الختامية لإعداد مسح الأراضي العام

بعد أن تتم المرحلة الميدانية المتضمنة عملية تحديد أجزاء الملكية والتحقيق العقاري تأتي المرحلة الختامية التي تتمثل في إعداد وثائق المسح وإيداعها بمقر البلدية لإطلاع الجمهور عليها لمدة شهر على الأقل قصد تلقي الشكاوى والإعتراضات ثم بعد ذلك عرض خلاصة أشغال المسح على اللجنة البلدية لمسح الأراضي وبعد ذلك إيداعها بالمحافظة العقارية قصد بداية تأسيس السجل العقاري وهو ما سنتناوله فيما يلي:

1 الأمر (58/75) المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني، نفس المرجع ، 1044، 1045.

2 الأمر (58/75) المؤرخ في 1975/09/26، المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني ، نفس المرجع ، ص 1046.

3 المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد (02) ، لسنة 1993 ، ص 25، نقلا عن عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري ، الطبعة (12) ، دار هومة ، الجزائر ، ص 176.

الفرع الأول: إعداد وثائق المسح

- حسب نص المادة (01) الأولى من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25¹ المعدل والمتمم التي تنص على أن "تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي:
- جدول الأقسام وسجل قطع الأراضي لترتيب مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
 - سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.
 - المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض.
- وبعد تجسيد الحدود للعقارات الممسوحة على المخططات يتم إعداد وثائق المسح المحددة أعلاه والتي جاء ذكرها كذلك في المادة (08) الثامنة من الأمر (74/75) المؤرخ 1975/11/12² حيث تفصل هذه الوثائق كما يلي:

- 1- **جدول الأقسام:** ترتب فيه جميع العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي ويتعلق بكل قسم مساحي الذي يتضمن أجزاء الملكية المتواجدة ضمنه ومجموع الأقسام تكون النطاق الإقليمي للبلدية الممسوحة، ويعرف جزء الملكية من خلال رقم حساب مالكه على جدول الحسابات³
- 2- **المخطط المساحي:** وهو الرسم التخطيطي للمنطقة المعنية يتضمن تجزئتها إلى أقسام مساحية وإلى أماكن مسماة وإلى مجموعات ملكية وهو المخطط النهائي للبلدية يظهر فيه تحديد الأقسام المساحية وحدود البلديات المجاورة والطرق ومجاري المياه والأنهار وغيرها من معالم، وتكمن أهمية المخطط المساحي في أنه يعطي تفصيل لكل وحدة عقارية، ويكون مطابق للوضعية الحالية للعقارات الواقعة في نطاق البلدية الممسوحة، فكل بلدية تتكون من مجموعة أقسام مساحية وكل قسم مساحي يتكون من عدة أماكن معلومة وكل مكان معلوم يتكون من مجموعات ملكية هذه الأخيرة تؤول لمالك واحد أو عدة ملاك على الشيوع⁴.
- 3- **سجل مسح الأراضي:** (La matrice cadastrale) وهو عبارة عن سجل خاص تخصص كل ورقة منه لمالك واحد تحدد فيها هويته (اسمه، لقبه، اسم أبيه وجده، اسم ولقب

1 المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص 496.

2 الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 1206.

3 نورة أورحمون، مرجع سابق، ص 158.

4 جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 132.

أمه، تاريخ ومكان ميلاده، مهنته) هذا إذا كان شخصا طبيعيا ، أما إذا كان شخصا معنويا فيعين تعيينا كاملا كذلك.

وتتضمن هذه الورقة جدول به عدة خانات كاسم الولاية ، البلدية ، رقم الحساب الخاص بالمالك، رقم القسم المساحي، رقم مجموعة الملكية، حالة الملكية ، المساحة ، طبيعة شغل العقار، وفيه يتم إحصاء جميع العقارات التي سجلت لحساب نفس المالك على مستوى جميع أقسام البلدية¹، (أنظر الملحق رقم 02).

4- **جدول الحساب:** وهو عبارة عن بطاقة التعريف لكل مالك ويضم خلاصة سجل مسح الأراضي وتسجل فيه جميع العقارات التي يملكها المالك المدون اسمه تحت رقم الحساب الخاص به سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ورقم الحساب يتكون من (5) خمسة أرقام حسب المالك وترتب كما يلي: الدولة رقم حسابها (00001)، البلدية رقم حسابها (00002)، الولاية رقم حسابها (00003)، المجهول رقم حسابها: (00004)، الملك الوقفي رقم حسابها: (00005)، وتعطى أرقام أخرى تتكون من خمسة أرقام للمالكين من الأشخاص الطبيعية والمعنوية الأخرى وترتب ترتيبا أبجديا بحسب الألقاب².

5- **البطاقة العقارية (T7):** (بطاقة التحقيق العقاري) بعد انتهاء التحقيق العقاري يقوم المحقق العقاري بتحرير هذه الوثيقة لكل وحدة عقارية مهما كانت طبيعة ملكيتها سواء كانت عمومية أو خاصة وتكون في نسخة وحيدة وبالذقة والوضوح الكافيين، وتتضمن البيانات التالية: تعيين العقار تعيينا دقيقا ، تعيين المالك أو الحائز الظاهر بما لا يدع مجالا للشك في هويته، الطبيعة القانونية وأصل الملكية، الكيفيات الحالية للتملك أو الحيازة، الملكية لها سند باسم الحائز الحالي، الملكية لها سند ولكن ليس باسم الحائز الحالي، الأعباء والحقوق التي تثقل العقار، الملاك أو الحائزين على الشيوع، وأخيرا ترقم البطاقة وتؤرخ ويذكر اسم العون المحقق وتمضى من طرفه ومن طرف المعني صاحب العقار³، ويكون التحقيق العقاري مصدرا لتحرير وثيقة (T10).

1 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 71.

2 التعلية رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، مرجع سابق، الفقرة (1.6.1) ، ص 28.

3 التعلية رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، مرجع سابق، الفقرة (7.3.1) ، ص 21 - 23.

6- **البطاقة العقارية (T10):** وتشمل هذه الوثيقة كل المعلومات الضرورية التي من خلالها يتم التعرف عن الطبيعة القانونية للعقار المعني (البلدية، رقم القسم المساحي، رقم مجموعة الملكية، المساحة، وهوية المالك أو الحائز) ويتبين من خلالها أن هذا العقار مملوك بسند رسمي أو سند غير رسمي لكن معترف به و أن السند كافي للإثبات أم لا أو أنه حائز بسند أو يمارس حيازة مادية من دون سند وتتوفر فيها شروط التقادم المكسب أم لا .
وهذه الوثيقة ضرورية ومعلوماتها تنتج عن عملية التحقيق العقاري و يستند عليها المحافظ العقاري فيما بعد في ترقيم العقارات إما ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو ترقيما مؤقتا لمدة سنتين ولما ترقيما نهائيا وذلك حسب نتيجة التحقيق الظاهرة في وثيقة (T10)¹ ، (أنظر الملحق رقم 03).

الفرع الثاني: إيداع وثائق المسح بالبلدية

بعد الانتهاء من إعداد الوثائق المساحية لأجزاء الملكية ، وتطبيقا لنص المادة (11) الحادية عشر من المرسوم التنفيذي (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام التي تنص على أنه " يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها ..."²

ويقوم مدير مسح الأراضي بالولاية بإيداع وثائق المسح بالبلدية المعنية ويسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي وصل استلام بذلك ، وبالموازاة مع ذلك يقوم هذا الأخير بتحرير محضر الإيداع يتم إعلانه للجمهور ويلصق بلوحة الإعلانات بالبلدية والبلديات المجاورة وفي الأماكن العامة حتى يتمكن المعنيون بالمسح من الإطلاع على هذه الوثائق والنظر فيما إذا كانت حقوقهم قد مستها عملية المسح أم لا ، أو أنها كانت موضوع مطالبة وتصريحات من طرف أشخاص آخرين أو تداخل الحدود أو غيرها من الإشكالات ، وعندها يمكنهم التقدم بالاحتجاجات والإعتراضات عن عملية التسجيل بشرط أن تكون في المدة القانونية الممنوحة لعملية الإيداع المحددة بمدة شهر من تاريخ الإعلان عنها ويمكن أن تمتد إلى أكثر من ذلك لأن النص القانوني جاء بلفظ على الأقل شهر ما يعني أن إمكانية تمديدتها متاحة³.

1 نورة أورهمون ، مرجع سابق ، ص 159.

2 المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص 497.

3 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 74.

ويقوم الأعوان التقنيون المداومون بمقر البلدية طيلة فترة الإيداع بفتح الوثائق المساحية وتوضيحها للمعنيين المتدخلين ويتلقون شكاويهم واحتجاجاتهم وتدوينها في سجل الاعتراضات الذي يفتح خصيصا لهذا الغرض، كما يمكن للمحتجين تقديم شكاويهم واعتراضاتهم كتابيا لرئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك تطبيقا لنص الفقرة الثانية من المادة (11) الحادية عشرة السالفة الذكر التي تنص على "... ويمكن تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور إما كتابة لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور"¹.

ويجب أن تسجل الاعتراضات بدقة بتعيين رقم مجموعة الملكية المعنية بالاحتجاج ورقم القسم المساحي وفتح ملف للمعترض تمسك به وثائق هويته بالكامل والسندات المقدمة المثبتة للملكية أو الحيازة.

وعند نهاية فترة الإيداع يحرر محضر نهائي بغلقها يذكر فيه عدد الاحتجاجات والاعتراضات مع حصر جميع الشكاوى المقدمة لرئيس المجلس الشعبي البلدي وغلق سجل الاعتراضات ، ومن ثم يبدأ التحضير لعرض نتائج الأشغال على لجنة المسح مستقبلا. وللاشارة فإنه ليس شرطا أن تتم عملية الإيداع لكل الأقسام المساحية المكونة لإقليم البلدية بل يتم إيداع الأقسام التي إنتهت الأشغال بها أولا بأول² ، وذلك حسب نص الفقرة الأخيرة من المادة (11) السالفة الذكر التي تنص على أنه "يمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة".

الفرع الثالث: إجتماع لجنة المسح لدراسة الأشغال المنجزة

بعد انتهاء فترة الإيداع وضبط سجل الاعتراضات وترتيبها تتعقد لجنة مسح الأراضي البلدية باقتراح من المدير الولائي لمسح الأراضي وبدعوة من رئيسها وهو القاضي المعين لهذا الغرض وترسل الدعوات للمعنيين بالأمر مباشرة قبل (15) يوما على الأقل حتى يتسنى لهم الإطلاع على وثائق المسح والشكاوى والاعتراضات التي تم تسجيلها في فترة الإيداع بالبلدية ليكون الأعضاء في الصورة يوم الإجتماع هذا من الناحية النظرية ، أما عمليا فإنه

1 المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص 497.

2 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، نفس المرجع ، ص 82.

حسب ما خلصنا إليه من بحث واستقصاء فإن أغلب الأعضاء لا يتعرفون على نقاط جدول الأعمال إلا في جلسة الاجتماع ، باستثناء الأعضاء الفاعلين في اللجنة وهم ممثل أملاك الدولة والمحافظ العقاري ويرجع ذلك لدورهما ضمن العمل الميداني لفرق المسح والعلاقة العملية التي تربطهما بمديرية مسح الأراضي ، ولكون ممثل مديرية أملاك الدولة يمثل جهة مالكة وهي (الدولة) تتواجد ملكياتها في أغلب الأقسام المساحية ، والمحافظ العقاري بحكم العلاقة القبلية والبعدية له مع مسح الأراضي لأنه سيمسك السجل العقاري الذي سيتأسس عند إيداع إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية لاحقاً.

وخلال الاجتماع تسعى لجنة المسح لدراسة الشكاوى والاعتراضات وفحصها ومن ثم إجراء محاولة الصلح بين الأطراف الذين يتم استدعاؤهم لهذا الغرض ، حيث تعمل جاهدة على إقناع الأطراف المتنازعة على رسم الحدود فيما بينها للتوصل إلى صيغة نهائية لوضع الحدود ، فإذا أمكن ذلك يتم تعديل الحدود على الوثائق المساحية بعد ذلك ، أما إذا لم يتم التوصل إلى الصلح فإن الحدود المأخوذة بمناسبة الأعمال الميدانية تبقى هي الحدود المؤقتة على مخطط المسح ، وفي كل الأحوال يتم تحرير محضرا بذلك وتعلم اللجنة الأطراف بالأجل القانوني الذي حددته المادة (14) الرابعة عشرة من المرسوم التنفيذي (134/92)¹ المؤرخ في 1992/04/07² المعدل والمتمم للمرسوم (62/76) المحدد بمدة ثلاثة أشهر للاتفاق على حدودهم أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، وتسمى هذه المرحلة بالمرحلة الإدارية لحل نزاعات أشغال المسح³.

وللتوضيح أكثر فإن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات الناتجة عن أشغال مسح الأراضي العام تختلف باختلاف أطراف النزاع :
فإذا كان أطراف النزاع من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص فإن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعة الناتجة عن أشغال المسح هي جهة القضاء العادي.

1 المرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ في 1992/04/07، المتضمن تعديل المرسوم (62/76)، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص 774.

2 المرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ في 1992/04/07، المتضمن تعديل المرسوم (62/76)، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، نفس المرجع، نفس الصفحة.

3 محمد غليسي طلحة، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ويسكرة ، الجزائر، 2013- 2014 ، ص 106.

أما إذا كان أحد أطراف النزاع من أشخاص القانون العام فإن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعة الناتجة عن أشغال المسح هي جهة القضاء الإداري تطبيقاً للمعيار العضوي الذي نصت عليه المادتين (800) و(801) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (09/08) المؤرخ في 2008/02/23¹، ونجد ذلك أيضاً في إجتهااد المحكمة العليا ضمن القرار رقم (311862) الصادر بتاريخ 2006/01/18 الذي أخذ بالمبدأ التالي " الفصل في دعوى وضع الحدود بين ملكية خاصة و ملكية تابعة للدولة من إختصاص القضاء الإداري وليس القضاء العادي"²

ومن خلال تفحص النصوص القانونية نجد أن المشرع لم يحدد تاريخ بداية سريان مدة الثلاثة أشهر لرفع الدعوى ، فهل هي من تاريخ جلسة لجنة المسح؟ أو من تاريخ مصادقة الوالي عن محضر اللجنة أو من تاريخ التبليغ؟ أو من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية؟ ، فبالنسبة للتواريخ الأول والثاني والثالث فإنه لا يمكن الإعتداد بها لأن المدة قد تطول بين هذه التواريخ وتاريخ الإيداع ونحن نعلم أن رافع الدعوى ملزم من الناحية الشكلية بقيد دعواه بالمحافظة العقارية وإلا كانت عرضة لرفضها شكلا من طرف الجهات القضائية المختصة وبالتالي إذا افترضنا الإعتداد بأحد التواريخ المذكورة وفي حالة تأخر الإيداع عن مدة ثلاثة أشهر فإن الحق في رفع الدعوى يسقط لفوات الأجل وهذا ما يتنافى وروح العدل والإنصاف ، ومن هذا المنطلق فإنه عمليا يأخذ بتاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية لسريان أجل رفع الدعوى وهو ما يتيح للأطراف الاتفاق أو التقاضي ضمن الأجل المحدد حيث يمكن لهم قيد عرائضهم لأن السجل العقاري يكون قد مسك وقام المحافظ العقاري بترقيم العقارات فور استلامه ووثائق المسح حسب الفقرة (03) الثالثة من المادة (11) الحادية عشر من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25³ المعدل والمتمم، ولكنه من الناحية العملية نجد أن الرسائل التي توجه للأطراف تتضمن الأجل يسري من تاريخ جلسة لجنة المسح وهو ما يفوت كثيرا من الوقت عن الطرف المعترض.

غير أنه واستثناء من شرط المدة فإن المالك الحقيقي الذي يثبت حق الملكية بسندات قاطعة الدلالة والذي لم يكن ظاهرا أثناء تنفيذ عمليات المسح لا يكون مقيدا بمدة ويمكنه في

1 القانون (09/08) المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 76.75.

2 المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد: (01) ، لسنة 2006 ، ص 397.

3 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 499.

أي وقت أن يكشف عن حقوقه التي يمكن بموجبها تدارك الوضع دون أن يكون لادعائه تأثير على حقوق الغير عدا الملاك أو الحائزين المجاورين له مباشرة¹، لأن حق الملكية تحكمه القاعدة القائلة " بأن حق الملكية لا يسقط بالتقادم أو عدم الاستعمال".

ونجد ذلك مكرس في الاجتهاد القضائي الوارد ضمن قرار المحكمة العليا تحت رقم (204939) الصادر بتاريخ 2000/11/22 الذي جاء بالمبدأ التالي: " حق الملكية حق دائم لا يتقادم بعدم الاستعمال أو بعدم المطالبة به، لا يمكن القضاء بسقوط الحقوق الميراثية لمجرد عدم المطالبة بها مدة (33) ثلاثة وثلاثون سنة²."

بالرجوع لنص المادة (09) التاسعة من المرسوم السالف الذكر المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام التي عدت مهام لجنة المسح نجد أنها قصرت مهمتها في جمع كل الوثائق والتثبت من إتفاق المعنيين حول الحدود ، البت في المنازعات النائرة بمناسبة المسح .

وحسب رأيي فإن المشرع قد أغفل دور مهم يمكن أن تقوم به اللجنة وهو مراقبة العمل المنجز من طرف فرق المسح ومدى مطابقته للوضعية الحالية للملكيات ومدى تحقق الهدف الذي من أجله وجدت عملية المسح التي ينتظر منها تطهير الوضعية القانونية للملكية العقارية، وهذا الدور لم نجد له صدى في الحياة العملية ، وإذا ما تم إثارته فإن التحجج بعدم قانونية المراقبة تجد لها سنداً قانونياً في نص المادة المذكورة، ولهذا السبب نتجت عدة إشكاليات عديدة ظهرت في الواقع منها على سبيل المثال، كثرة التسجيل لحساب المجهول والذي يغلب في بعض الأحيان على كل التسجيلات مما يوحى بأن عملية التحري والتحقيق لم تكن فعالة بالحد اللازم، وكان يمكن أن يتدخل المشرع وأن يعطي للجنة صلاحية مراقبة الوثائق المساحية ومن ثم إثارة هذه الإشكالات ومراجعتها في أوانها وأن تحدد نسبة معينة لا يمكن تجاوزها لعدد التسجيلات في حساب المجهول بالمقارنة مع عدد أجزاء الملكية.

الفرع الرابع: إنتهاء عملية المسح وإيداع الوثائق بالمحافظة العقارية

تختتم لجنة مسح الأراضي أعمالها بمحضر جلسة يتم المصادقة عليه من طرف والي الولاية حيث يتم تصحيح وثائق المسح حسب ما ورد فيه من ملاحظات وتعديلات وعندها

1 فتحي ويس، مرجع سابق ، ص 234.

2 المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثاني، لسنة 2004 ، ص 233، نقلا عن جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، مرجع سابق، ص 337.

تكون معدة في ثلاث نسخ رسمية ترسل إحداها إلى البلدية المعنية لإعلام الجمهور بها تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وتحفظ مديرية مسح الأراضي بنسخه وتكون في متناول أعوان مسح الأراضي والخبراء العقاريين وغيرهم ممن يطلبون معلومات في هذا الخصوص، وتودع وثائق المسح في نسختها الأصلية بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا حيث يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر استلام¹ الوثائق في ظرف (08) أيام من تاريخ الإيداع ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في الجرائد اليومية الوطنية وعن طريق الإرسال إلى الإدارات المعنية كمديرية الحفظ العقاري ومديرية أملاك الدولة ومفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا ومديرية الشؤون الدينية والأوقاف وغيرها ويعلن كذلك عن طريق اللصق بمقر البلدية المعنية والبلديات المجاورة، وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري يقوم بفحص الوثائق من حيث اكتمال الوثائق ومن حيث مطابقة عمل المسح للنصوص التنظيمية بحيث يمكنه رفض الإيداع في الحالات التالية:

- إذا لاحظ أن عملية المسح لم تشمل كل أجزاء القسم المساحي.
- إذا لاحظ أن نسبة التسجيل لحساب المجهول مرتفعة بنسبة تفوق 60% من الملكيات الموجودة على مستوى القسم المساحي أو البلدية في حالة إيداع كل أقسام البلدية²، ولقد جاء ذكر الأستاذ "بريك الطاهر" هذين السببين لرفض المحافظ العقاري إستلام وثائق المسح التي يلاحظها من خلال فحص الوثائق بمناسبة الإيداع ، غير أن هذين السببين يؤديان إلى إعادة فتح أشغال المسح من جديد ، وهو ما كان ينبغي أن يلاحظهما أعضاء لجنة المسح عند الجلسة المنعقدة بمناسبة دراسة النزاعات ، ومن ثم التحفظ عليها ورفضها في حينها ، وهذا الطرح يتقاطع مع رأينا في مهام لجنة المسح المنوه إليه سلفا.
- ويمكن للمحافظ العقاري أن يرفض الإيداع لغرض تصحيح الأخطاء المادية التي قد تشوب وثائق المسح.

وباستلام وثائق المسح يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات وتبدأ مرحلة تأسيس السجل العقاري الذي يرتبط ارتباطا كاملا مع مسح الأراضي إذ يستلزم التوافق بينهما دائما.

1 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 499.

2 الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2013 ، ص 63.

المبحث الثاني

نتائج مسك السجل العقاري وكيفية توافقه مع مسح الأراضي

عندما يقوم المحافظ العقاري بإستلام وثائق المسح بصفة رسمية من خلال إمضائه محضر الاستلام وإعلام الجمهور بذلك كما تقدم شرحه، هنا تبدأ عملية تأسيس السجل العقاري على مستوى إقليم البلدية الممسوحة أو جزء منها، لأن الإجراء الأول الناتج عن إعداد مسح الأراضي العام معفى من الشهر المسبق بناء على المادة 88 من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 ، ومن أهم النتائج الفورية التي ترتبط بمسك السجل العقاري بمناسبة الإجراء الأول وهي :

- التوقيف الرسمي لإجراءات إيداع المحررات الناقلة أو المصرحة أو المعدلة أو الكاشفة التي يودعها محررو العقود باختلافهم والتي تكون معدة في إطار الشهر الشخصي إذ يتوجب أن تحرر من جديد بما يتوافق مع بطاقات الشهر العيني الذي مسك على مستوى المحافظة العقارية.

- ترقيم العقارات إذ بالرجوع للفقرة الثانية من المادة (11) من المرسوم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم التي تنص على ما يلي "يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي"¹، وهو ما سنتناوله في المطلب الأول. وبما أن أحد أهداف الشهر العيني هو إعطاء معلومات دقيقة وقاطعة لحق الملكية ومواكبة كل التغييرات فإن هذا يستوجب التوافق الدائم بين مسح الأراضي والسجل العقاري لاسيما في حالة انتقال الملكية أو تغير في تعيين العقارات وذلك لضمان إنجاز عملية الشهر العيني، وهذا ما سنتناوله في المطلب الثاني.

ولا تخلو عملية إعداد مسح الأراضي العام حتى بعد إيداعها بالمحافظة العقارية من نتائج سلبية مختلفة ومثالها الأخطاء المادية الناتجة عن القياسات و إشكالات وضع الحدود، بالإضافة إلى مشكلة حساب المجهول ، هذا ما سنحاول التطرق إلى كيفية معالجتها في المطلب الثالث .

1 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 499.

المطلب الأول

ترقيم العقارات وتسليم الدفتر العقاري

حسب نص المادة (12) من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12¹ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تعرف السجل العقاري بأنه مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الحالة القانونية للعقارات التي تمسك في كل بلدية، وقد عرفه المشرع المصري بالمادة (01) الأولى من قانون السجل العيني بأنه مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتتص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به².

وكما أشرنا سلفاً فإنه يعتبر ترقيم العقارات أثراً فورياً لعملية استلام وثائق المسح، وبالرجوع لنصوص المواد من (12) إلى (14) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، فإننا نجد أن الترقيم يأخذ شكلين اثنين ترقيم نهائي وترقيم مؤقت وهو ما سنأتي على تفصيله فيما يلي .

الفرع الأول: الترقيم النهائي

يجد الترقيم النهائي أساسه القانوني في نص المادة (12) الثانية عشر من المرسوم (63/76) التي تنص على أنه " يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكيها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية"³، وسنأتي على تفصيل أسباب الاستفادة من الترقيم النهائي ونتيجته فيما يلي:

أولاً/ أسباب الترقيم النهائي

يعتمد المحافظ العقاري على وثيقة المسح (T10) لاستخلاص وضعيّة العقار المفترض فيها أنها تتوافق والوضعية الحقيقية للعقار ، ومنه يكون العقار محل ترقيم نهائي في الحالات التالية:

1 الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق ، ص 1207.

2 علي بن عزان بن علي الهشامي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، طبعة 2014، دار الفكر والقانون، المنصورة، مصر، ص 15.

3 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 499.

- عقارات يحوز أصحابها سندات .
- عقارات لا يحوز أصحابها سندات لكنهم يمارسون عليها حيازة تتوفر فيها كل الشروط القانونية التي تسمح بالتقادم المكسب حسب نص المادتين (828) و(827) من القانون المدني¹.

ويرقم العقار ترقيما نهائيا عندما تكون نتيجة التحقيق العقاري المذكورة بوثيقة (T10) الخاصة به قد خلصت إلى أن صاحب العقار يحوز سندا من السندات التالية:

1- السندات الرسمية المشهورة: هي السندات المحررة من طرف موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ومثالها عقود الشهرة وسندات الملكية في إطار القانون 02/07 وكل العقود الرسمية المشهورة الأخرى باستثناء العقود المشهورة التي لم تتضمن تعيينا دقيقا للعقار من حيث المساحة والحدود لأن هذه الحالة تكون محل ترقيم مؤقت حسب التحقيق وتكون النتيجة على وثيقة (T10) .

2- السندات الرسمية غير المشهورة: وهي المحررات الرسمية التي لم يتم شهرها ومع ذلك يعتمد عليها في إثبات الحقوق مثل العقود التوثيقية المتعلقة بعقد القسمة المحرر قبل صدور الأمر (74/75) الذي أكد على وجوب الشهر باعتبار أن الشهر كان اختياريا فيما سبق وبالتالي فهي سند رسمي بموجبه يتم ترقيم العقار ترقيما نهائيا²، وتعتبر الأوراق التي يحررها القاضي الشرعي أوراق تكتسي طابع الرسمية مثلها مثل أي وثيقة يحررها أي موثق³ في إطار أحكام قانون التوثيق الأول المنوه إليه الملغى بالقانون الثاني رقم (27/88) المؤرخ في 12/07/1988⁴ المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق من جديد.

وفي هذا الشأن صدر قرار المحكمة العليا تحت رقم (40097) المؤرخ في 03/06/1989 الذي أكد على المبدأ التالي "من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسيه العقود المحررة من طرف

1 الطاهر بريك، مرجع سابق ، ص 64.

2 ليلي لبيض ، مرجع سابق ، ص 130.

3 مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 011 ، ص 41.

4 القانون (27/88) المؤرخ في 12/07/1988 ، المتضمن تنظيم التوثيق ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (28) ، المؤرخة في 13/07/1988 ، ص 103 - 1038.

الأعوان العموميين، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه لخرق القانون غير مؤسس¹.

3- الأحكام القضائية: الأحكام القضائية هي سندات رسمية يعتمد عليها بمناسبة الترتيم النهائي ويشترط أن تكون الحقوق العينية العقارية معينة تعيينا دقيقا وأن تكون هذه الأحكام حائزة لقوة الشيء المقضي فيه ، وكل حكم أو قرار قضائي لا يستوفي هذه الشروط لا يمكن الاعتماد عليه في الترتيم النهائي وإنما يكون العقار محل ترقيم مؤقت².

هذه هي السندات الرسمية التي بموجبها يتم ترقيم العقار ترقيما نهائيا ، غير أنه في حالة ما إذا خلصت نتيجة التحقيق إلى أن صاحب العقار لا يحوز سندا ولكنه يمارس حياة قانونية استوفت جميع شروطها فإن هذا العقار كذلك يرقم ترقيما نهائيا.

ويكون الترتيم نهائيا كذلك بالنسبة للعقارات التي رقت أولا ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة وتكون قد استوفت هذه المدة دون وجود اعتراضات وذلك تطبيقا للمادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتم³.

ثانيا/ الدفتر العقاري كنتيجة للترقيم النهائي

بناء على الترتيم النهائي للعقار يسلم للمالك الدفتر العقاري الذي يعتبر سندا إداريا قانونيا مثبتا للملكية العقارية بناء على المادة (18) من الأمر (74/75) المؤرخ في 12/11/1975⁴ التي تنص على أنه " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ... " ، كما أن المادة (19) من نفس الأمر تنص على أنه " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية ".

ونجد أن القضاء دعم ذلك أيضا من خلال النص على المبدأ التالي " يتم تسليم الدفتر العقاري بإعتباره سندا للملكية بعد استكمال التحقيق والإجراءات قانونا وليس بالاعتماد على

1 المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (01)، لسنة 1992، ص 119 ، نقلا عن مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 42.

2 مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق ، ص 117.

3 المرسوم (63/76) المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 499.

4 الأمر (74/75) المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 1207.

مجرد تصريحات"، هذا المبدأ ورد بالقرار رقم (259635)¹ المؤرخ في 2004/04/21 الصادر عن المحكمة العليا.

وكذلك القرار رقم (259635) المؤرخ في 2004/04/21² الصادر عن المحكمة العليا جاء بالمبدأ التالي "يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقاً للمادة (19) من الأمر (74/75) المؤرخ في 1974/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام بعد استكمال الإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية فالنعي باعتماد القضاة على التصريحات دون جدوى".

ويكون الدفتر العقاري في نسخة أصلية ورسمية مطابقة للنموذج المعد من طرف وزارة المالية الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27³ المتضمن تحديد الدفتر العقاري، والدفتر العقاري هو سند مثبت للملكية وهو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار يستمد قوته من وثائق المسح وينشأ إستناداً إلى البطاقات العقارية⁴، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتاً لحقوقه ويعتبر السند الوحيد المثبت للملكية في إطار الشهر العيني، ويطلق عليه البعض بأنه الحالة المدنية الصحيحة للملكية العقارية ينتج بإتباع إجراءات قانونية صحيحة وهذا لتأمين معلومات دقيقة عن العقار⁵.

والدفتر العقاري الذي يكون تتويجاً للترقيم النهائي يستمد قوته أيضاً من نص المادة (16) السادسة عشر من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25⁶ المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم حيث نصت على ما يلي " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد (12) و(13) و(14) من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"⁷.

1 المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، لسنة 2010، ص 257.

2 المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (01)، لسنة 2005، ص 334.

3 القرار الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (20)، المؤرخة في 1976/03/09، ص 376.

4 مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 113.

5 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 125.

6 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 500.

7 المرسوم التنفيذي (123/93) المؤرخ في 1993/05/19، المتضمن تعديل المرسوم (63/76)، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 16.

ولقد سائر القضاء هذا المنحى القانوني إذ نجد ذلك في القرار القضائي رقم (282811) المؤرخ في 2005/02/23 الصادر عن المحكمة العليا الذي إعتد المبدأ التالي " لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسدة في الدفتر العقاري إلا قضائياً"¹.

ولم توضح النصوص القانونية والتنظيمية التي تحكم الشهر العقاري الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات الدفتر العقاري ، غير أنه واعتباراً بأن الترقيم النهائي يعتبر قرار صادر عن الإدارة يتوج بحصول صاحب العقار على الدفتر العقاري، حيث كرس المشرع العمل بالمعيار العضوي عند تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية فهذه الجهة المختصة بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها عملاً بالمادة (800) من القانون (09/08)²، ويكون ذلك عن طريق دعوى الإلغاء التي عرفها الأستاذ عمار بوضياف على أنها " دعوى قضائية ترفع أمام الجهات القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقاً لإجراءات خاصة ومحددة قانوناً "³.

وقد كرس القرار القضائي رقم (666056) المؤرخ في 2011/07/14 الصادر عن المحكمة العليا الذي اعتمد المبدأ التالي " لا يمكن إلغاء الدفتر العقاري أو مناقشة مضمونه إلا أمام القضاء الإداري "⁴.

وانتهى مجلس الدولة في آخر اجتهاداته أنه لا يمكن الطعن في الدفتر العقاري بوثائق إثبات عرفية تفتقر للحجية وهو ما نستشفه من القرار رقم (8147) المؤرخ في 2014/02/27 ، حيث إعتد ما يلي " حيث أن المستأنف عليهم لا يملكون سند ملكية رسمي يثبت أحقيتهم في الاستفادة من ترقيم عقاري باسمهم وأن الشهادة المحتج بها

1 المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (01) ، لسنة 2005، ص 233، نقلاً عن جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول ، الطبعة الثانية، منشورات كليك ، المحمدية ، الجزائر ، 2013 ، ص 487.

² عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، منشورات بغداددي، باش جراح، الجزائر، ص 483.

3 عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية الجزائر، 2009، ص 48.

4 المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (01)، لسنة 2012، ص 184، نقلاً عن جمال سايس، الملكية العقارية في الإجتهد القضائي الجزائري، الجزء الثاني ، الطبعة الأولى ، منشورات كليك ، المحمدية ، الجزائر ، 2014 ، ص 737.

والمؤرخة في 1972/09/05 والشهادة المسلمة من طرف البلدية ليس لها حجية قانونية وعليه فإن الحكم لم يصب فيما قضى به وعليه قرر المجلس إلغائه والفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس¹.

وفي حالة ظهور المالك الحقيقي الذي يحوز سندات لها حجية نجد أن القرار رقم (87484) الصادر بتاريخ 2014/11/27 عن مجلس الدولة قد قرر تأييد الحكم المستأنف الذي قضى بإبطال الدفتر العقاري الذي استفادت منه الدولة حيث أن المجلس خلص إلى أن الأرض محل النزاع يحوز المستأنف عليهم وثائق لها حجية تعود إلى سنوات (1908) و(1929) وأن الأرض كانت وما زالت مستغلة من طرف المستأنف عليهم ، وبالتالي يكون القرار المستأنف صائبا فيما قضى به وعليه القضاء بتأييد الحكم المستأنف القاضي بإبطال الدفتر العقاري الذي استفادت منه الدولة².

غير أنه وخروجا عن هذه القاعدة فإن المديرية العامة للأموال الوطنية أقرت التسوية الإدارية للترقيعات النهائية المسجلة لحساب الدولة والتي قد تعود للبلدية أو للملك الوقفي أو الخواص بموجب سندات رسمية مشهورة أو سندات لها حجية، وذلك بالتكفل بعرائض المحتجين إداريا وتجنب اللجوء للعدالة تقاديا للمنازعات التي هي في غنى عنها، وردت هذه الأحكام في المذكرة رقم (5590) المؤرخة في 2013/06/06³.

الفرع الثاني: الترقيم المؤقت

حسب نص المادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76)⁴ المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري فإننا نجد أن المشرع نص على نوعين من الترقيم المؤقت وهو الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر والترقيم المؤقت لمدة سنتين ، ويجدر التنكير بأنه قبل تعديل المرسوم (63/76) كانت مدة الترقيم المؤقت هي (05) سنوات:

1 القرار رقم (81745)، المؤرخ في 2014/02/27 ، الصادر عن مجلس الدولة ، مرجع سابق .

² القرار رقم (87484)، المؤرخ في 2014/11/27 ، الصادر عن مجلس الدولة ، غير منشور .

3 المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات ، مذكرات)، لسنة 2013 ، ص 189، 190.

4 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 499.

أولاً/ التقييم المؤقت لمدة (04) أربعة أشهر

تنص المادة (13) المنوه إليها سلفاً على أنه "يعتبر التقييم مؤقتاً لمدة 04 أشهر يجري سريانها من يوم التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا الجانب ، ويصح هذا التقييم نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفترة السابقة فيما إذا لم يُعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد سُجلت ... "

ومنه فإن الحالات التي يكون فيها ترقيم العقارات ترقيميا مؤقتاً لمدة أربعة أشهر هي:

1- الحيازة الثابتة بسندات رسمية: إن العقارات التي يحوز أصحابها عقود موثقة وأحكام قضائية معدة قبل صدور المرسوم (63/76) والتي لم تخضع لعملية الإشهار العقاري للطبيعة الاختيارية له في ذلك الوقت¹، وكذلك الذي يحوز على شهادة حيازة مشهورة تسمح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب²، وهو ما وضحته المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04³ الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول.

2- العقود والمحركات التوثيقية المشهورة: وهي التي تتضمن معلومات غير دقيقة أو ليست كافية في تعيين العقار وهذا كأن لا يكون هناك تطابق أو فارق كبير في المساحة المذكورة في العقد وتلك المتحصل عليها في الميدان والمدونة في وثائق المسح أو أن تكون هذه العقود تتعلق بالتنازل عن حقوق ميراثية أو حقوق عقارية غير مقدرة وهي الحالات التي وضحتها توصيات الدورة التكوينية حول مهمة المحققين العقاريين التابعين لأموال الدولة والحفظ العقاري ضمن لجنة المسح في شهر مارس سنة 2000 والتي اعتبرتها حالات غير دقيقة.

3- الأحكام القضائية التي لم تعين العقار تعييناً دقيقاً: وهي الأحكام التي فصلت في المنازعة العقارية دون أن تتطرق لتعيين حق الملكية ويكون تاريخ الحكم قبل مرور لجنة المسح بـ (15)

1 نورة أورهومون ، مرجع سابق ، ص 100.

2 ليلي لبيض ، مرجع سابق ، ص 125.

3 المديرية العامة للأموال الوطنية،مجموعة النصوص القانونية (تعليمات منشورات ، مذكرات)، لسنة 2004 ، ص 131-140.

خمس عشرة سنة أو أكثر وفي هذه الحالة يعتبر كقرينة على أن طالب الترقيم هو الحائز الفعلي لهذا العقار¹.

4- إثبات الحياة بسندات عرفية ثابتة التاريخ: يمكن الاعتماد في مسألة الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر على العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل صدور قانون التوثيق الأمر (91/70) لأن هذه العقود تبين مدة الحياة القانونية للتقادم المكسب للعقار وهو ما فصلناه سلفاً.

في هذه الحالات والتي تكون المعلومات المتعلقة بها مدونة لزوماً في وثيقة (T10) يرقم العقار ترقيمياً مؤقتاً لمدة (04) أشهر على أساس أن الحائز للعقار بإحدى هذه السندات يفترض أنه تتوفر فيه شروط التقادم المكسب لكن المشرع أراد أن يبقى على هذه الفترة القصيرة أربعة أشهر حفاظاً على حقوق المالك الحقيقي إذا ظهر لتتاح الفرصة لمن أراد الاعتراض على أن يسجل اعتراضه خلال الآجال القانونية فإذا انقضت المدة ولم يسجل أي اعتراض فإن الترقيم المؤقت يصبح نهائياً ويستفيد صاحبه من دفتر العقاري.

ثانياً/ الترقيم المؤقت لمدة سنتين

تنص المادة (14) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 25/03/1976² المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على أنه " يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبيت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني...".
ومنه فإن الحالات التي يكون فيها ترقيم العقارات ترقيمياً مؤقتاً لمدة سنتين هي:

1- حياة العقار بسند غير كاف للإثبات: العقار الذي يحوز صاحبه سند غير كاف لإثبات الملكية مثل العقود العرفية المتعلقة باقتناء حقوق عقارية أو التبادل أو القسمة والتي يتضمن البعض منها تاريخ ثابت بعد صدور قانون التوثيق والبعض الآخر يمكن أن يكشف بعد فحص

1 ليلي لبيض ، مرجع سابق ، ص 126.

2 المرسوم (63/76) المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 499.

مدقق لتبني وجود قرائن قوية تدل على تاريخ إعدادها¹، وهو ما وضحت المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04².

2- **حيازة العقار بغير سند:** لقد عالجت المذكرة المشار إليها سلفا الحالة الأخيرة للحيازة وهي التي تكون دون سند وأكدت على ضرورة بذل أقصى العناية للتكفل بهذه الوضعيات التي يفتقر أصحابها لأي سند يتعلق بحق الملكية باعتباره حائزاً دون سند.

ولقد أحالت هذه المذكرة البحث في مدى توفر الشروط القانونية للحيازة إلى أحكام المادة (808) من القانون المدني³ للتأكد من أن صاحب العقار يمارس حيازة حقيقية وفعلية قبل الشروع في عملية تحديد العقارات وبالتالي يجب أن تكون الحيازة بأعمال مادية ظاهرة للعيان كشغل حقيقي للعقار أو زراعة الأرض الفلاحية أو وضع سياج على هذه القطعة الأرضية وغيرها من مظاهر الحيازة مع ضرورة توفر شروط الحيازة .

ثالثاً/ الترقيم في حساب المجهول

وضع المشرع حساب خاص بالعقارات المجهولة وهي التي لم يدل بأي تصريح بشأنها أثناء عمل فرق المسح وأعطاهما الرقم (00004)، والترقيم المؤقت في حالة العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء مرور فرق المسح، ويجب أن ترقم ترقيماً مؤقتاً لفائدة الدولة ثم يتحول هذا الترقيم إلى نهائياً بعد انتهاء مدة السنتين شريطة عدم تسجيل اعتراضات وعدم ظهور المالك الحقيقي⁴ الذي يطالب بتسوية وضعيته عقاره خلال هذا الأجل، وهو ما نصت عليه التعليمات رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24⁵ المنوه إليها سلفاً ، ويبدأ سريان مدة الترقيم المؤقت من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

غير أن الجديد في هذا الشأن هو ما جاءت به المادة (67) من القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 التي تضمنت تعديل أحكام الأمر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ضمن المادة

1 نورة أورهومون ، مرجع سابق، ص 110.

2 المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات منشورات ، مذكرات)، لسنة 2004، ص 131-140.

3 الأمر (58/75) المؤرخ في 1975/09/26، المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق، ص 1042.

4 ليلي زروقي وعمر حمدي باشا ، مرجع سابق، ص 391.

5 التعليمات (16) المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، مرجع سابق، ص 31.

23 مكرر التي تنص على ما يلي " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيميا نهائيا باسم الدولة.

في حالة احتجاج مبرر بسند قانوني فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشرة سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة¹

رابعا/ تسليم شهادة الترقيم المؤقت

في حالات الترقيم المؤقت يمكن لأصحاب الحقوق العقارية أن يستخرجوا من المحافظة العقارية شهادة الترقيم المؤقت التي تشهد لهم بالحقوق على عقاراتهم الممسوحة، فهذه الشهادة تسلم بناء على تقديم طلب للمحافظ العقاري² وتأخذ القوة القانونية لشهادة الحيازة وهي عبارة عن سند رسمي يثبت واقعة الحيازة وهذا ما أكدته المادة (47) من القانون رقم (22/03) المؤرخ في 28/12/2003³ المتضمن قانون المالية لسنة 2004 وبالتالي يعتبر صاحب شهادة الترقيم المؤقت في مركز واضح اليد على العقار بسند.

وبالتالي فإن شهادة الترقيم المؤقت تمكن صاحبها من التصرف المادي في العقار بعد الحصول على رخصة البناء وله أن يطلب رخصة التجزئة وفقا لقواعد التهيئة والتعمير، كما تخوله أن يرهن العقار من أجل الحصول على قروض بنكية⁴ وتمنح وفقا لشروط وإجراءات محددة يجب إتباعها.

ولقد اعتبر القضاء أن شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر وذلك بموجب القرار القضائي رقم (367715)⁵ المؤرخ في 15/11/2006 الصادر عن المحكمة

1 القانون (10/14) المؤرخ في 30/12/2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (78) ، المؤرخة في 31/12/2014 ، ص 24.

2 الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 72.

3 القانون (22/03) المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الصادر بالجريدة الرسمية عدد (83)، المؤرخة في 29/12/2003، ص 03 - 34.

4 ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 128.

5 المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (02) ، لسنة 2006، ص 413، نقلا عن جمال سايس، الملكية العقارية في الإجتهااد القضائي الجزائري ، الجزء الأول ، الطبعة الأولى ، منشورات كليك ، المحمدية ، الجزائر، 2014 ، 443.

العليا حيث إعتد المبدأ التالي " تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائياً".

وللإشارة فإن طلب الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت كانت تتم بناء على تقديم طلب للمحافظ العقاري في شكل نسختين من مستخرج (PR 19) وذلك بموجب المادة (13) من الأمر (74/75) إلا أن هذه المادة ألغيت مؤخراً بموجب المادة 66 من قانون المالية لسنة 2015 السالف الذكر وبالتالي يصبح المالك المدرج اسمه في مصفوفة المسح يتقدم مباشرة للمحافظ العقاري دون طلب كتابي أو المستخرج المذكور¹.

المطلب الثاني

كيفية تحقيق التوافق بين مسح الأراضي و السجل العقاري

إن مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار يستوجب توافقه مع مسح الأراضي لذلك فإنه بمجرد إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية تنشأ علاقة بين السجل العقاري ومسح الأراضي وهذا من أجل تأمين الموافقة والمطابقة الكاملة للوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية بتلك التي تحتفظ بها مديرية مسح الأراضي، وحددت هذه العلاقة بموجب المواد من (72) إلى (84) من المرسوم (63/76)² المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم .

وهذه العلاقة تظل مستمرة لأن الطبيعة القانونية للعقار تكون محل تغيير مستمر من خلال التصرفات أو بسبب العوامل الطبيعية ، وذلك لضمان وحدة المعلومات التي تتضمنها الوثائق التي تحتفظ بها كل من هاتين الهيئتين.

ومن أجل تحقيق هذا التكامل والتوافق فإنه تستعمل استمارات تتخذ أشكالاً مختلفة تستعمل في اتصال المحافظة العقارية بمسح الأراضي والعكس وهو ما سنتناوله فيما يلي:

¹ القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، مرجع سابق ، ص 24.

2 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 506، 507.

الفرع الأول: الوثائق التي تصدرها المحافظة العقارية إلى مديرية مسح الأراضي

يرسل المحافظ العقاري إلى مصلحة مسح الأراضي ابتداء من أول كل شهر حتى يوم العاشر منه وبموجب جدول إرسال من نموذج (PR11) الوثائق التالية :

أولا/ المستخرج من النموذج (PR4 أو PR4 bis)

التصرفات والتعديلات التي تطرأ على الوضعية القانونية للعقار لا يمكن إشهارها إلا إذا كانت مرفقة بوثيقة (PR4) أو (PR4 bis) وهي مستخرج ملخص العقد التي تستخرج مسبقا من مديرية مسح الأراضي ولا تكون محل إرجاع من المحافظة العقارية إلى هذه الأخيرة إلا بعد إشهار التصرف المتضمن بالعقد أو القرار القضائي في مجموعة البطاقات، طبقا لنص المادة (72) من المرسوم (63/76)¹ المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، (أنظر الملحق رقم 04).

والهدف من ذلك معاينة التعديلات التي طرأت على الوضعية القانونية للعقار لإعادة ضبط الوثائق المساحية من خلال تغيير اسم المالك ورقم الحساب ، وكذا إعادة ترقيم مجموعة الملكية في حالة تغيير الحدود .

لذلك فإن محرري العقود من موثقين ومديري أملاك الدولة حينما يقومون بتحرير العقود المختلفة ينبغي عليهم أن يقدموا للمحافظ العقاري بمناسبة إيداع الوثائق للإشهار ملخصا موجزا للعقد المحرر على مستخرج ملخص العقد الممضي من طرف مدير مسح الأراضي وذلك تحت طائلة رفض الإيداع².

والمستخرج نموذج (PR4 bis) خاص بالمناطق المسوحة ولونه وردي، ومستخرج (PR4) خاص بالمناطق في طور المسح ولونه أبيض، ومؤخرا تم تغيير تسمية (PR4 bis) إلى (CC4 bis) ، ويتم طلب هذا المستخرج بواسطة استمارة من نوع (CC4) التي تسلم من طرف مديرية مسح الأراضي كذلك، (أنظر الملحق رقم 05)، وهي ملزمة بتسليم المستخرج خلال مدة أقصاها 15 يوما على الأكثر، بعد تدوين كافة المعلومات الضرورية المتعلقة بالبلدية، رقم القسم المساحي، رقم مجموعة الملكية، مساحة العقار وغيرها من المعلومات اللازمة، ويجب أن يقل تاريخ المستخرج عن ستة (06) أشهر ابتداء من يوم إبرام العقد أو إيداع الأحكام القضائية، ومن يوم التنبيه في حالة الحجز العقاري، ومن يوم إيداع دفتر شروط

1 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 507.

2 مسعود رويصات، مرجع سابق ، ص 111.

البيع بالمزاد العلني، وذلك تحت طائلة رفض الإيداع طبقاً لنص المادة (77) من المرسوم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم¹.

ويمكن أن نميز بين هذه الحالة وحالة ما إذا كان التصرف يرد على جزء من عقار ما يعني أنه يتضمن تغيير في الحدود، لذلك فإن كل تغيير لحدود الملكية في البلديات التي تم فيها إعداد مسح الأراضي العام فيها، وتتم بموجب محضر التحديد (CC1) والذي يتم إعداده قبل تحرير الوثيقة القانونية التي من خلالها يتم تغيير الحدود من أجل التحقيق وإعطاء الأرقام لقطع الملكية الجديدة²، (أنظر الملحق رقم 06).

ويتبع محرر العقد الخطوات التالية بالنسبة لهذه الحالة كما يلي:

- طلب مستخرج مسح الأراضي من نوع (PR4 bis) من طرف محرر العقد حسب الطريقة التي سبق ذكرها ، كما يتقدم بطلب آخر من أجل الحصول على مستخرج من مخطط المسح في شكل (CC15) أو (CC16) ذلك أن مستخرج المخطط المساحي يعتبر ضروريا طالما أن التصرف القانوني سوف يترتب عنه تغيير في الحدود، ويقوم بذلك مهندس خبير عقاري معتمد الذي حددت مهامه بموجب الأمر (08/95) المؤرخ في 1995/02/01³.

بعد ذلك تقوم مصلحة مسح الأراضي بمراقبة وفحص وثيقة القياس والتأكد من أن هذه الوثيقة قد حررت حسب الشكل المطلوب قانونا ، وبصفة خاصة الجزء المعدل الذي يجب أن يشتمل على العناصر الضرورية لنقل الحدود الجديدة على المخطط المساحي ، وأن المساحات محددة بشكل دقيق وتخضع وثيقة القياس لتأشيرة مصلحة مسح الأراضي وتعطى أرقام مؤقتة للوحدات العقارية الجديدة ، وتقوم بتحرير محضر تغيير الحدود (PR 14)، ويصبح هذا الترقيم نهائيا بعد إشهار العقد المتضمن تغيير في مجموعة الملكية⁴.

ويتم تسليم وثيقة القياس ومستخرج المسح إلى صاحب الطلب وهو محرر العقد بعد إمضائها من طرف مدير مسح الأراضي .

بعدها يقوم المحافظ العقاري بعملية الإشهار ويشير إلى مراجع هذا الإشهار ضمن

1 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 507.

2 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، نفس المرجع، ص 497.

3 الأمر (08/95) المؤرخ في 1995/02/01، المتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (20) ، المؤرخة في 1995/04/16 ، ص 05 - 10.

4 التعلية (16) المؤرخة في 1998/08/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، مرجع سابق، ص 35.

الخانة المخصصة لذلك في مستخرج ملخص العقد¹، ويرسلها إلى مديرية مسح الأراضي التي تتولى نقل المعلومات الجديدة للوثائق المساحية وذلك بتغيير اسم المالك وأرقام مجموعة الملكية، ورقم الحساب حتى تكون الوثائق المساحية ذات مصداقية، تمكنها من معاينة مختلف التغييرات التي تمس العقار الممسوح².

ثانياً/ الجداول الوصفية للتقسيم

عندما يتم تجزئة العقار دون تغيير في الحدود كالمباني التي تخضع لنظام الملكية المشتركة، فإن التصرفات القانونية على جزء من أجزاء العقار (سكن أو محل تجاري في عمارة) يتم بناء على جدول وصفي للتقسيم يتم إشهارة مسبقاً بالمحافظة العقارية قبل إعداد العقد موضوع التصرف القانوني.

والجدول الوصفي للتقسيم هو وثيقة تتضمن تقسيم العقار يبين فيه تعيين كل جزء وإعطائه رقماً ووصفه وتحديد طبيعة استعمال كل جزء وبهذا فإنه يكون لكل جزء رقم متسلسل ونسبة من الملكية المشتركة، ويتم التعرف على كل جزء من خلال رقمه وموقعه المحدد على المخطط الذي يكون مرفقاً بالعقد³.

وبعد إشهار الجدول الوصفي للتقسيم يقوم المحافظ العقاري بإرسال نسخة منه مرفقة بالمخطط إلى مصلحة مسح الأراضي وذلك لإعلامها بالتقسيم الذي طرأ على العقار.

ثالثاً / محاضر تغيير الحدود أو الهدم (PR14) و (PR15)

بمناسبة كل تغيير للحدود تقوم مديرية مسح الأراضي بتحرير محضر تغيير الحدود (PR 14)، وبمناسبة هدم البنايات تحرر كذلك محضر تغيير طبيعة العقار (PR 15) وتقوم بإرسال هذه المحاضر في نسختين إلى المحافظة العقارية لتقوم بشهرها وتحتفظ بنسخة وترجع النسخة الثانية مؤشراً عليها بمراجع الإشهار إلى مديرية مسح الأراضي⁴ وعندها تقوم هذه الأخيرة بنقل المعلومات الجديدة إلى وثائق المسح.

1 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 507.

2 مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 116.

3 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، نفس المرجع، ص 505.

4 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، نفس المرجع، ص 507.

كما يقوم المحافظ العقاري بتبليغ مديرية مسح الأراضي بكل تغيير في البطاقات العقارية التي تنتج عن عمليات الإشهار التي تخص تغيير في الأشخاص الطبيعية أو المعنوية وذلك بموجب وثيقة (PR12) ، (أنظر الملحق رقم 07).

الفرع الثاني: الوثائق التي تصدرها مديرية مسح الأراضي إلى المحافظة العقارية

تقوم مديرية مسح الأراضي بتحرير المحاضر نموذج (PR14) التي تتعلق بالتعديلات في ترقيم مجموعات الملكية على إثر التغييرات التي تختص بإثباتها وترفق بمستخرج من مخطط المسح المطابق ، والمحاضر نموذج (PR15) التي تتعلق بالتغييرات المرتبطة بالبناءات الجديدة والهدم¹ ، ويكون هذان المحضران في نسختين يتم إرسالهما إلى المحافظة العقارية في المدة الممتدة من 25 إلى 30 من كل شهر في جدول من النموذج (PR13) هذا ما سنتناوله فيما يلي:

أولا/ المحاضر نموذج (PR14)

وهي محاضر إثبات التغييرات في أرقام مجموعة الملكية ، حيث أن مصلحة مسح الأراضي لها صلاحية معاينة التغييرات من كل نوع والتي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية .

وتتم المعاينات التي تكون في غالبيتها بمناسبة تغيير حدود العقار نتيجة حوادث طبيعية خارجة عن إرادة الأطراف بمعنى عدم وجود أي تصرف قانوني لذلك فإن إثباتها يكون من طرف مديرية مسح الأراضي التي تقوم بترقيم مجموعات الملكية التي تنتج عن هذا التغيير . وبهذه المناسبة تقوم كذلك مديرية مسح الأراضي برسم التغييرات على مخطط المسح نموذج (CC20) بسلم مطابق للمخطط المساحي الذي يتضمن الوضعية القديمة لمجموعات الملكية والوضعية الجديدة التي تمت معاينتها ويكون مرفقا وجوبا بمحاضر النموذج (PR14)، حيث تعلم به المحافظة العقارية²، (أنظر الملحق رقم 08).

ويمكن حصر أهم هذه التغييرات التي تتمثل في:

- تغيير الحدود مابين البلديات بموجب قرارات إدارية .
- التغيير في القوام المادي للعقارات نتيجة حوادث طبيعية (الطمي ، الانجراف،...).

1 قرار وزير المالية المؤرخ في 27/05/1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، مرجع سابق، ص 376.

2 مسعود رويصات، مرجع سابق ، ص 119.

- تجمع أجزاء الملكية .
- بعض التعديلات في الحدود الناتجة عن الأخطاء المادية.

ثانيا/ المحاضر نموذج (PR15)

وهي محاضر إثبات الهدم والبنائات الجديدة ، وفي هذه الحالة يتوجب على الملاك تمكين أعوان المسح من الدخول إلى أملاكهم لمعاينة التغيرات من كل نوع¹ والتي تضر بوضعية العقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية.

هذه التغيرات تتعلق بالبنائات التي تم هدمها أو جزء منها والتي هي موضوع مسك بمناسبة الإجراء الأول في البطاقات العقارية².

ويمكن حصر أهم هذه التغيرات في :

- التعديل في وضعية العقارات المبنية، كإقامة بنايات جديدة ، هدم مستودعات، وغيرها ويكون تغيير في حدود مجموعة الملكية.

- تغير أنماط المزروعات فيما يخص العقارات غير المبنية .

- التغير في إتجاه الطرقات وأرقامها التي تظهر على المخطط المساحي .

ويتم إبراز كل هذه التعديلات التي تمس العقار دون التأثير على الترقيم المساحي من خلال المخطط المنتظم من نموذج (CC20) الذي يظهر بكل وضوح المناطق التي مسها التغيير الذي يكون مرفوقا بالمحضر نموذج (PR15) ، (أنظر الملحق رقم 09).

وبمجرد استلام المحاضر (PR14) و (PR15) يقوم المحافظ العقاري بتسجيلها في سجل الإيداع ويعطيها أرقاما تسلسلية لتسهيل ترتيبها في الأرشفة مع باقي الوثائق المقدمة للإشهار وذلك بعد التأشير عليها في السجل العقاري حيث تختلف هذه التأشيريات بحسب طبيعة المعلومات المقدمة ، إذ أنه تنتج عن محاضر (PR14) إعادة ترقيم وترتيب البطاقات العقارية المتعلقة بمجموعات الملكية ، أما محاضر (PR15) فينتج عنها تغيير محتويات وطبيعة العقار³ .

1 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص498.

2 قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، مرجع سابق، ص376.

3 التعلية رقم (16) المؤرخة في 1998/08/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، مرجع سابق، ص36.

وبعد تأشير هذه التغييرات في السجل العقاري يتم إرجاع النسخة الثانية من هذه المحاضر إلى مديرية مسح الأراضي متضمنة مراجع الإشهار والتي بموجبها تتم عملية المسك النهائي لوثائق مسح الأراضي¹.

المطلب الثالث

الإشكالات الناتجة عن عملية مسح الأراضي وكيفية معالجتها

إن أهم الإشكالات التي ترافق عملية مسك السجل العقاري بعد إيداعه بالمحافظة العقارية هي الأخطاء المادية الناتجة عن أشغال مسح الأراضي ، والحدود المؤقتة والإعتراضات أثناء المسح التي لم تستطع لجنة المسح حلها ، ومشكلة الترقيم المؤقت وما يصاحبها من احتجاجات بعد الإيداع ، وتصفية حساب المجهول ، هذه الإشكالات يجد المحافظ العقاري نفسه طرفا أساسيا في معالجتها بصفته القائم على تأسيس السجل العقاري، هذا ما سنتناوله بالتفصيل فيما يلي:

الفرع الأول: تصحيح الأخطاء المادية

بما أن الأشغال الميدانية لعملية المسح يقوم بها الأعوان التقنيون والمحققون العقاريون وهم بشر وبالتالي فإن عملهم لا يتصف بالكمال مهما حاولوا واجتهدوا في تدقيق القياسات وتحديد الحدود ونقل المعلومات على الوثائق المساحية ، فإنه قد ينتج عن هذه الأشغال أخطاء مادية مختلفة كأخطاء رسم الحدود وأخذ القياسات وحساب المساحة ونقل المعلومات من السندات المقدمة من طرف أصحاب الحقوق وغيرها من الأخطاء المادية.

إن مثل هذه الأخطاء يمكن أن تخلف مستقبلا مشاكل للمالكين أثناء وبعد تسليم الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية ، وبالتالي يستعصي عليهم التصرف في ملكياتهم نتيجة الأخطاء المسجلة².

وبالرجوع إل نص المادة (21) من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم التي تنص على أن " المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي لها الصلاحية لمعاينة التغييرات من كل نوع التي لا تضر بالوضعية

1 مسعود رويصات، مرجع سابق ، ص 120.

2 نورة أورحمون ، مرجع سابق ، ص 205.

القانونية للعقارات ، وذلك من أجل ضبط الوثائق التي هي مكلفة بمسكها"¹ ، حيث يستخلص من هذا النص أن إمكانية تصحيح الأخطاء متاحة من الناحية القانونية.

وقد عالجت المديرية العامة للأملاك الوطنية هذه الأخطاء بموجب عدة مذكرات نذكر منها المذكرة رقم (3883) المؤرخة في 2004/07/24² المتعلقة بكيفية التعامل مع الفارق في المساحة المعاينة في مصفوفة المسح خاصة إذا تجاوز الفارق نسبة (20/1) من المساحة المذكورة في سند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية.

فبالنسبة لفارق المساحة الذي يفوق نسبة (20/1) في العقد الجديد المعد للإشهار بمناسبة انتقال الملكية يمكن إشهارة طبقاً للقانون³ حسب ما جاء في المذكرة رقم (6713) المؤرخة في 2006/09/06 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتضمن الرد عن انشغال ورثة بن طيب التي جاء فيها " أن كل عقد جديد متعلق بعقار ما معد بمناصفة قسمة أو بيع أو أي عملية أخرى يكشف فرق في المساحة لا يتعدى نسبة (20/1) يمكن إشهارة قانوناً لدى المحافظة العقارية⁴.

أما إذا تجاوز هذه النسبة فإنه لا بد من تسوية هذه الوضعية وذلك بتقديم التماس إلى المدير الولائي لمسح الراضي يتضمن طلب تصحيح خطأ مادي ويكون مرفوقاً بالوثائق الثبوتية الدالة على ذلك أو يقدم الالتماس إلى المحافظ العقاري الذي يحوله إلى مصالح مسح الأراضي خلال (03) ثلاثة أيام من تاريخ تسجيله بالمحافظة العقارية .

وفي كلا الحالتين يتوجب على مصالح المسح أن تقوم بالمعاينة والتحقق في مدى صحة الخطأ، وفي حالة ثبوته يتم تصحيحه وتتولى إظهار التغييرات على وثائق المسح مثل وثيقة القياس نموذج (cc20) وتدوّن فيها وضعية أجزاء الملكية الجديدة والقديمة التي تغيرت ويتم إرسالها إلى المحافظ العقاري مرفقة بمحضر (PR14) في مدة (15) يوماً من تاريخ الطلب⁵.

1 المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص 498.

2 المديرية العامة للأملاك الوطنية ، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات ، مذكرات) ، لسنة 2004 ، ص 129، 130.

3 عبد الغني بوزيتون ، مرجع سابق ، ص 147.

4 المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات منشورات ، مذكرات)، لسنة 2006 ، ص 131-140.

5 مسعود رويصات، مرجع سابق ، ص 119.

غير أنه في حالة ما إذا تم اكتشاف الخطأ المادي بعد أن أصبح الترتيم نهائياً وسلم الدفتر العقاري ففي هذه الحالة لم يبق لصاحب الحق إلا اللجوء للقضاء لاستصدار قراراً بتصحيح الخطأ المادي ، لأن الترتيم النهائي لا يجوز الطعن فيه إلا أمام القضاء المختص ، وفي هذه الحالة ينعقد الاختصاص للقضاء الإداري إستناداً لنص المادة (516) من القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 2008/02/25¹.

وقد اعتبر القضاء " عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري ميدانياً مع العقد الرسمي ينقص حجتيه ويجعله قابلاً للتعديل " وهو المبدأ الذي اعتمدته القرار رقم (448919) المؤرخ في 2008/04/23 الصادر عن المحكمة العليا².

وعن تصحيح الأخطاء المادية في القانون المقارن فإننا نجد أن القضاء اللبناني قد أقر تصحيح الأخطاء البسيطة فقط الناتجة عن عدم مطابقة القيد مع مضمون السندات والوثائق المبرزة للحق، أما الأخطاء الأخرى فإنها ليست من اختصاص أمين السجل العقاري³.

وقد اعتبر قرار لمحكمة جبل لبنان تحت رقم (48) صادر بتاريخ 1982/11/30 أن طلب تعديل مضمون خريطة مساحة يتم بموجب إقامة دعوى وتسجيلها في الصحيفة العينية ضمن مهلة سنتين من تاريخ إيداع الخريطة أمانة السجل العقاري ، حيث اعتمد القرار على المادة التاسعة من قانون الشهر التي تقضي بعدم إمكانية تعديل مضمون خريطة المساحة ولا إقامة أي دعوى بشأنها بعد انقضاء سنتين من تاريخ الإيداع⁴.

الفرع الثاني: الحدود المؤقتة

قد سبق وان أشرنا إلى أن لجنة المسح في حالة عدم تمكنها من التوفيق بين صاحب التسجيل والمعتز عليه فإنها تمنحهم مهلة (03) ثلاثة أشهر للإتفاق أو التقاضي بناء على المادة (14) من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25⁵ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام العقاري المعدل والمتمم ، ويسري هذا الأجل من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية كما وضعنا ذلك أيضاً ،

1 القانون (09/08) المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مرجع سابق، ص 42.

2 المجلة القضائية للمحكمة العليا ، لسنة 2014 ، الجزء الثاني، فيفبر 2014 ، ص 457.

3 بدوي حنا باشا، الملكية العقارية، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، صيدا، لبنان، 2009، ص 186.

4 بدوي حنا باشا، السجل العقاري، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، صيدا، لبنان، 2009، ص 170.

5 المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق ص 497.

وعند استلام وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري يجد هذا الإشكال لا زال قائماً وقد انتقل إليه ، ويتوجب عليه أن يعالجه بإجراءات الصلح في حالة ما إذا إتفق الأطراف على ذلك في الآجال المحددة ويبلغ محضر الصلح إلى مديرية مسح الأراضي لتقوم بتعديل وثائق المسح بناء على اتفاق الأطراف ، ويحصل تحديث الوثائق والمعلومات بين مسح الأراضي والسجل العقاري .

أما إذا كان الأطراف قد سلكوا مسلك المنازعة القضائية فإن هذه الحدود تبقى مؤقتة إلى حين الفصل فيها قضائياً.

ويؤول الاختصاص القضائي للفصل في منازعات الحدود المؤقتة إلى جهة القضاء العادي إذا كان أطرافه من أشخاص القانون الخاص ، أما إذا كان أحد الأطراف من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص ينعقد للقضاء الإداري إعمالاً للمعيار العضوي.

الفرع الثالث: الاعتراض على الترقيم المؤقت

الاعتراض على الترقيم المؤقت يقدم للمحافظ العقاري الذي يسجله في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض بمناسبة إستلامه وثائق المسح وبداية مسك السجل العقاري¹ ، وتأتي هذه الإعتراضات في غالب الأحيان من ظهور المالك الحقيقي الذي يدعي بأن له حق على العقار محل الترقيم في حين أن العقار تم تسجيله ضمن إجراءات إعداد مسح الأراضي باسم الحائز الظاهر لأن الحائز الظاهر يعتبر هو المالك ما لم يقدّم الدليل على عكس ذلك ونجد هذا المبدأ مكرساً في المادة (823) من القانون المدني²، ونجده كذلك في القانون المصري الذي يعتبر من كان حائزاً للحق اعتبر صاحبه حتى يقوم الدليل على العكس ، وكذلك اعتبره المشرع العراقي³.

وعندما يكون الترقيم المؤقت محل احتجاج واعتراض من قبل الغير الذي يدعي ملكيته للعقار محل الترقيم في إطار أحكام المادة (15) من المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس

1 سيد علي زادي ، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، فرع المنازعة الإدارية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2014 ، ص 89.

² الأمر (58/75) المؤرخ في 1975/09/26، المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق، ص 1043.

³ عبد الكريم صالح عبد الكريم، نظرية ترجيح السند الأفضل ، الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ، لبنان، 2014، ص 358.

السجل العقاري التي تنص على أنه " يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين (13) و(14) أعلاه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري من طرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية، حيث تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر الصلح وتكون لإتفاقات الأطراف المدونة في هذا المحضر قوة الالتزام الخاص، وفي حالة ما إذا كانت محاولات الصلح بين الأطراف عديمة الجدوى يحضر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح ويبلغه إلى الأطراف، وتكون للطرف المدعي مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة...¹.

ومن خلال نص المادة فإننا نلاحظ أن المحافظ العقاري خوله القانون إجراء محاولة الصلح بين صاحب الترقيم والمعتزض عليه وتكون في جلسة للصلح يحدد تاريخها المحافظ العقاري ويبلغ الأطراف به ، ومن خلال هذه الجلسة تكون إحدى النتيجتين:

أولاً/ محاولة الصلح الناجحة

إذا استطاع المحافظ العقاري أن يوفق بينهما يحضر الصلح يدون فيه الاتفاق الذي توصل إليه ويتسم هذا المحضر بالقوة الثبوتية ويكون حجة على الجميع وتكون له قوة إلزامية وتشهر العناصر المستخلصة من هذا المحضر في السجل العقاري ، ومحضر الصلح لا يؤثر في توقيت الترقيم إلا إذا قدم أحد الأطراف وثائق وسندات قانونية يمكن الاعتماد عليها وتكون أساساً للترقيم النهائي ، وعليه يبقى الترقيم محافظاً على طابعه المؤقت إلى حين انتهاء الآجال المنصوص عليها في المادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25² المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

وإذا أدت نتائج الصلح إلى ضرورة تغيير وثائق المسح كتغيير الحدود أو المساحة يرسل المحافظ العقاري نسخة من محضر الصلح إلى مصلحة مسح الأراضي وفقاً لما جاء في الفقرة (1/3/2) من التعليم رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24³ المنوه إليها سلفاً.

1 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق ص 499.

2 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، نفس المرجع، نفس الصفحة.

3 التعليم (16) المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، مرجع سابق، ص 11.

ثانيا/ محاولة الصلح الفاشلة

إذا فشل المحافظ العقاري في التوفيق بين الطرفين فهنا كذلك عليه أن يحرر محضرا بعدم الصلح ويبلغه للمعنيين بالأمر وبموجبه يمنح المعارض أو المحتج مهلة (06) ستة أشهر للجوء إلى القضاء المختص نوعيا وإقليميا ، تسري المهلة ابتداءً من تاريخ تبليغه بمحضر عدم الصلح، ويبقى الترقيم مؤقتا إلى حين صدور حكم قضائي بشأنه في حالة رفع الدعوى¹، أو بعد مرور الأجل في حالة فوات الميعاد لأن الميعاد من النظام العام.

ويختص بالفصل في دعاوى الترقيم المؤقت القضاء العادي وهذا ما أكدت عليه المادة (516) من القانون (09/08) المؤرخ في 2008/02/25² المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على ما يلي " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري ، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص (...).

والجهة المختصة إقليميا هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع وهذا ما نجده في نص المادة (518) من نفس القانون " يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ...". فإذا كان أحد الأطراف شخص من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص ينعقد للقضاء الإداري أخذا بمبدأ المعيار العضوي.

والحالة الأولى ندعمها بالقرار القضائي رقم (630) المؤرخ في 2014/03/31 الصادر عن مجلس قضاء الوادي³ والذي مفاده تأييد الحكم المستأنف الذي قضى بإلغاء الترقيم المؤقت الممنوح للمستأنف عليه، حيث يستخلص من حيثيات القرار أن المدعين يحوزون على عقد بيع عرفي يعود تاريخه إلى سنة 1945، وأن المدعين سجلوا العقار في إطار مسح الأراضي العام بمجرد التصريحات واستظهار عقد عرفي محرر سنة 2002 ، وفي الأخير قرر المجلس تأييد الحكم المستأنف الذي يقضي بإلغاء الترقيم المؤقت، (طرفي النزاع من أشخاص القانون الخاص).

والحالة الثانية ندعمها بالقرار القضائي رقم (86501) المؤرخ في 2014/07/24 والذي مفاده أن الدولة ممثلة في وزير المالية استأنف الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية ببسكرة

1 التعلية (16) المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، نفس المرجع، ص 12.

2 القانون (09/08) المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مرجع سابق ، ص 42.

3 القرار القضائي الصادر عن مجلس قضاء الوادي تحت رقم (13/630) بتاريخ 2014/03/31 ، غير منشور .

والذي يقضي بإلغاء اعتراض أملاك الدولة عن الترقيم المؤقت الذي استفاد منه المستأنف ضدهم ، حيث يستخلص من حيثيات القرار أن المجلس خلص إلى أن الخبرة قد توصلت إلى أن المستأنف ضدهم يحوزون على وثائق عرفية تعود إلى سنوات (1916) و(1918) وأنهم يمارسون حيازة مادية من خلال الآثار التي أبرزها الخبير ، وعليه فقد قرر المجلس تأييد الحكم المستأنف والذي قضى بإلغاء الاعتراض على الترقيم المؤقت (أحد الأطراف من أشخاص القانون العام)¹.

وأخيرا نشير إلى أن المشرع لم يقيد المحافظ العقاري بأجل محدد لإجراء عملية الصلح بين الأطراف وهو ما يجعل مدة الترقيم المؤقت تطول وتخرج حتى عن الآجال المحددة ضمن المادتين (13) و(14) وهذا ينعكس سلبا على وضعية السجل العقاري لا سيما في حالة كثرة هذه الحالات، وهو ما ينبغي تداركه من طرف المشرع.

الفرع الرابع: تصفية حساب المجهول

حساب المجهولة هو حساب خاص بالعقارات التي لم يتقدم أصحابها بطلبات التسجيل أثناء عملية المسح نتيجة لأسباب مختلفة، ولعلاج هذه الحالات أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية عدة مذكرات وتعليمات في هذا الشأن منها:²

- المذكرة رقم (2421) المؤرخة في 2003/05/03 المتضمنة كيفية تسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ومسجلة في حساب المجهول . حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة³.

- المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04 المنوه إليها سلفا المتضمنة كيفية التسوية الإدارية لوضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول ، حيث أشارت على أن الطلب المتعلق بتطهير هذا الحساب يقدم إلى مدير الحفظ الولائي الذي يفتح سجلا خاص لهذا الغرض مقابل تقديم وصل استلام الملف.

وبعد ذلك يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة ورئيس البلدية التي يقع فيها العقار ليبيدي كل منهم رأيه حول الوضعية القانونية لهذا العقار فيما إذا كانت الدولة أو

¹ القرار القضائي الصادر عن مجلس الدولة تحت رقم (86501) بتاريخ 2014/07/24 ، غير منشور.

² عبد الغني بوزيتون ، مرجع سابق، ص 148.

³ المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات، مذكرات) ، لسنة 2003، ص 91-

البلدية لها حقوقا على هذا العقار أم لا¹، ثم يرسل الملف إلى مديرية مسح الأراضي لتنتقل إلى الميدان لتحديد المعالم وإعداد وثيقة التحقيق العقاري وتعديل وثائق المسح في حالة اللزوم.

وحددت الآجال الممنوحة لهذه الجهات الإدارية للرد وهي مدة (45) خمسة وأربعون يوما من تاريخ طلب إبداء الرأي ، وفي حالة ما إذا كانت ردود الجهات المعنية إيجابية وبعد استكمال إجراءات إعداد وثائق المسح الخاصة بهذا العقار، يقوم مدير الحفظ العقاري بإرسال الملف إلى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ليتم ترقيم العقار باسم طالبه .

وقد ثار إشكال حول إمكانية تسوية وضعية حساب المجهول بعد إنتهاء مدة السنتين للترقيم المؤقت حيث نجد أن المديرية العامة للأموال الوطنية تدخلت في هذا الخصوص وأصدرت التعليم رقم (9642) المؤرخة في 2008/10/22² التي تضمنت الإستمرار في تسوية وضعية العقارات التي يحوز أصحابها على سندات رسمية أو سندات لها الحجية فقط وذلك مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح مستثنية بذلك الحالات الأخرى التي يسري عليها الترقيم النهائي لفائدة الدولة.

وللإشارة فإن أحكام المادة (67) من القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 المنوه إليه سلفا نصت على أن يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة.

وفي حالة احتجاج مبرر بسند قانوني فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشرة سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه³.

1 منشور كل ما يتعلق بالعقار، ملتقى الموظف الجزائري، منتدى تنمية المهارات والتكوين في الحقوق والعلوم الإدارية ، (www.mauwaraf.dz.com).

2 المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات ، مذكرات)، لسنة 2008، ص 165-166.

3 القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، مرجع سابق، ص 24.

إن هذا النص الجديد لم ترد بشأنه نصوص تنظيمية أو مذكرات إيضاحية تبين كيفية تطبيقه لا سيما من حيث سريانه من حيث الزمان، وما يفهم منه حسب القراءة السطحية البسيطة أنه:

- أسقط حساب المجهول جملة.
- الأملاك التي لم يطالب بها أثناء أشغال المسح ، ولا يحوز أصحابها سندات قانونية (رسمية مشهورة أو سندات لها حجية) فإنها ترقم ترقيما نهائيا باسم الدولة ولا يبقى لأصحابها سوى اللجوء إلى القضاء حسب نص المادة (16) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25¹ المعدل والمتمم.

وحسب رأينا فإن هذا النص لا بد من أن تليه نصوص تنظيمية ومذكرات توضيحية لكيفية تطبيقه لأنه بهذه القراءة يتعارض مع أحكام قانونية وتنظيمية نراها كما يلي:

- إن نص المادتين (13) و(14) من المرسوم التنفيذي (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري لم تستثني الدولة من المدة القانونية للترقيم المؤقت ، ونحن نعرف بأن الدولة في هذه الحالة لا تتميز بامتيازات السلطة العامة فيما يخص الملكية العقارية والشهر العقاري كما أنه لا يوجد نص من غير المادة الجديدة يميز الدولة عن بقية الأشخاص الطبيعيين والإعتباريين ، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإنه من الناحية العملية كيف يعقل أن تستفيد الدولة من الترقيم النهائي على الأملاك التي لم يطالب بها أي شخص ولم يطالب بها ممثلو الدولة خلال أعمال المسح ، في حين تعامل الدولة بإجراءات الترقيم المؤقت بالنسبة للأملاك التي تسجل لحسابها بصفة عادية من خلال ممثليها في أشغال المسح.

- إن حساب المجهول معمول به في أغلب التشريعات المقارنة كما هو معمول به في الجزائر منذ بداية إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إلا أن النص على إقراره كان بمجرد التعلية الوزارية رقم (16) المنوه إليها سلفا.

- كذلك يفتح هذا النص إشكال كيفية التعامل مع العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل صدور هذا النص الجديد وهل يسري عليها بأثر رجعي أم لا ، لاسيما وأن المنحى المستشف منه هو تطهير الملكية العقارية بمجرد إعداد المسح وعدم تركها دون فعالية من حيث كثرة التسجيل في حساب المجهول ، ومن جهة أخرى أعطى قوة قانونية للقربة البسيطة التي

1 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 500.

جاءت بها المذكرة رقم (16) في فقرتها (5.2.2) التي تعتبر الأملاك المجهولة المرقمة ترقيما مؤقتا لمدة سنتين ملك للدولة.

وعليه وفي حالة هذه القراءة لنص المادة (67) من قانون المالية لسنة 2015 المنوه إليها فإنه يتوجب على المشرع أن يتدخل مجددا ليعدل من أحكام المادتين (13) و(14) ويعطي تمييز للدولة حيث تستفيد من الترقيم النهائي في كل الحالات على الوجه الذي بيناه. وعلى التنظيم أيضا أن يتدخل أيضا ليحدد بدقة عدد الحسابات بحيث يلغي حساب المجهول (00004) من جهة ، وتوضيح كيفية التعامل مع الحالات الكثيرة لهذا الحساب التي نتجت عن عمليات المسح قبل صدور هذا النص الجديد ، وإلغاء الأحكام التطبيقية التي جاءت بها التعليمات المتوالية التي عالجت وضعية الأملاك المسجلة في حساب المجهول. أما بالنسبة لما سينتج عن عمليات المسح بعد صدور هذا النص فإنه سيتم معالجتها في غضون المدة الطويلة المحددة بـ(15) سنة عن طريق اللجنة المنصوص عليها بالفقرة الثانية من هذه المادة.

غير أنه بالرغم من المنحى الذي يرمي إليه المشرع المنوه إليه سلفا فإنه يحمل إجحافا كبيرا في حق الملاك الذين لا يحوزون سندات قانونية والذين سيتخلفون لأكثر من سبب عن عملية المسح الذين سيتقلون حتما كاهل القضاء بقضاياهم، في حين أنهم لو حضروا مجريات المسح لثم الإعتراف لهم بأملكهم واستفادوا من الترقيم العقاري في النهاية.

وأخيرا وبخصوص سير عمليات مسح الأراضي العام على المستوى المحلي والوطني قمنا بإجراء مقابلة مع السيد المدير الولائي لمسح الأراضي لولاية الوادي بتاريخ: 2015/06/01 للاستفسار عن وضعية تقدم الأشغال عمليا فقد أكد لنا بأن وضعية المسح بالولاية حاليا كما يلي:

- المسح الصحراوي مكتمل 100% ووثائقه مودعة بالمحافظات العقارية المختصة إقليميا.
- المسح الريفي أنجزت أشغاله 100% وتم إيداع وثائق المسح بالمحافظات العقارية المختصة إقليميا لأغلب البلديات وما تبقى إلا بعض البلديات سيتم عرض أشغالها على لجنة المسح قريبا.

- المسح الحضري تم إنجاز وإيداع وثائق المسح لستة بلديات من بين مجموع بلديات الولاية الثلاثون ، والأشغال جارية في بعض المناطق من بعض البلديات الأخرى.

أما بخصوص وضعية المسح وطنيا فقد أفادنا السيد المدير بهذه الوضعية التي استقاهما لنا من طرف الإدارة المركزية ، وهي موقوفة إلى غاية 2015/03/31 ، وهي مفصلة كما يلي:

- بالنسبة للمسح الصحراوي والسهبي مكتمل 100% وتبلغ المساحة الممسوحة 212.562.392 هكتار وهي المساحة الإجمالية لمجموع الأراضي السهبية والصحراوية.
- بالنسبة للمسح الريفي تم مسح 12.075.432 هكتار من المساحة الإجمالية للمناطق الريفية التي تساوي 14.942.653 هكتار.

- بالنسبة للمسح الحضري تم مسح 156.629 هكتار من المساحة الإجمالية للمناطق الحضرية التي تساوي 213.218 هكتار ، (أنظر الملحق رقم 10).

وهذا ما يوحي بأن وضعية الأشغال متقدمة بنسبة كبيرة.

الخاتمة

إن الوضعية القانونية للملكية العقارية في الجزائر معقدة تراكت عبر الحقب التاريخية وزادت إبان الفترة الاستعمارية حيث تعمدت السلطات الفرنسية زعزعة استقرارها خدمة لأغراضها الاستعمارية.

وقد عمد المشرع مبكرا إلى تبني نظام الشهر العيني بموجب الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وآلية تطبيق نظام الشهر العيني هي عملية إعداد مسح الأراضي العام الذي عرفناه على أنه عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار المتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ومساحته ونوعه القانوني واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي، ويكون ذلك على مستوى أقاليم كل بلديات القطر الجزائري.

ويكون المسح إجباريا في المناطق التي تقرر الدولة مباشرة إجراءات المسح بها وهو ما أخذت به أغلب التشريعات المقارنة، إلا أن المشرع الجزائري لم يصدر نصوصا قانونية تنظم المسح الاختياري الذي أخذت به بعض التشريعات العربية كالمشرع اللبناني مثلا وذلك نتيجة طول المدة التي يستغرقها التحديد التمهيدي، وإن كان يلمس بصورة غير مباشرة أن التحقيق العقاري في إطار القانون (02/07) ينحى هذا المنحى ولكن بصورة محدودة وغير صريحة.

والمسح بطبيعته نوعان: المسح العام للأراضي وفيه المسح الحضري والريفي والسهمي والصحراوي بحسب طبيعة الأرض الممسوحة والمسح الغابي في الأراضي الغابية.

والأهداف المرجوة من عملية المسح هي ضبط الملكية العقارية وحمايتها قانونيا وقضائيا و تدعيم الجهات القضائية ببيانات صحيحة عن وضعية الملكية العقارية ، وكذلك تكوين قاعدة بيانات تكون مصدرا سهلا لإعطاء المعلومات للغير وتكون هذه البيانات منطلق للدولة لتحديد الوعاء الضريبي الهام.

وتسمح عملية إعداد مسح الأراضي العام بتحقيق الأهداف الاقتصادية التي تتمثل في جلب الاستثمارات التي بقيت مقتضبة لارتباطها بالوضعية القانونية للملكية العقارية.

وتتكفل وزارة المالية من خلال الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والمديرية العامة للأموال الوطنية والمصالح غير المركزية لهاتين الهيئتين بإنجاز عملية المسح عبر مراحل عملية

مختلفة ومتتالية تحت إشراف لجنة مسح الأراضي التي تتشكل وجوبا بمناسبة افتتاح المسح على مستوى كل بلدية .

ثم تودع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا ليبدأ تأسيس السجل العقاري على مستوى البلدية الممسوحة أو على جزء منها، ويقوم المحافظ العقاري بمسك مجموعة البطاقات العقارية وترقيم العقارات حسب النتائج التي توصلت إليها عملية التحقيق العقاري التي تكون مدونة في وثيقة (T10).

وعندها تتحقق مبادئ نظام الشهر العيني المتمثلة في مبدأ التخصيص حيث يخصص لكل جزء من أجزاء الملكية بطاقة عقارية خاصة به مهما كانت مساحته ، ومبدأ حضر التقادم المكسب، ومبدأ القيد المطلق والقوة الثبوتية التي جعلها المشرع حجية نسبية من خلال النص على أن الترتيم النهائي لا يمكن الطعن فيه إلا أمام القضاء بناء على ما جاء بالمادة (16) من المرسوم التنفيذي (63/76).

وبالرغم من أن عملية إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تهدف إلى تطهير الملكية العقارية إلا أنها لا تخلو من مشكلات تنتج عنها مثل الأخطاء المادية في وثائق المسح وغيرها من مشكلات، وقد رأينا في كل حالة كيف يتم التكفل بها إداريا أو قضائيا.

ومن خلال ما تطرقنا إليه فإننا سجلنا النتائج التالية:

1- إن تعيين العقار في إطار إعداد مسح الأراضي العام يكون محددا كما يلي: اسم البلدية رقم القسم المساحي (وهذا الرقم لا يتكرر في نفس البلدية)، رقم مجموعة الملكية (وهذا الرقم كذلك لا يتكرر في نفس القسم)، المساحة، وبهذه الطريقة يستحيل معها إعطاء نفس التعيين لعقارين مختلفين.

2- يتم تعيين المالك تعيينا كافيا نافيا للشك حيث يعطى للمالك رقم حساب خاص به ولا يمكن أن يتكرر نفس الحساب لمالك آخر، وقائمة الملاك محددة كما يلي: الدولة ورقم حسابها (00001) ، الولاية ورقم حسابها (00002) ، البلدية ورقم حسابها (00003) ، الوقف ورقم حسابها (00005)، الأملاك التي لم يطالب بها أثناء أشغال المسح (حساب المجهول) ورقم حسابها (00004) ، وتعطى لكل مالك آخر من الخواص سواء أكان شخصا طبيعيا أم معنويا رقم حساب خاص به يتكون من خمسة أرقام ولا يتكرر هذا الرقم لمالك آخر.

3- إن عملية التحقيق العقاري الذي يجريه الأعوان المحققون في فرق المسح يعفي المحافظ العقاري من التحقيق البعدي وهو ملزم بنتائج التحقيق المدونة في وثائق المسح.

- 4- العقارات التي ترقم ترقيماً نهائياً يستفيد أصحابها من الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الرسمي الوحيد الذي يعبر عن الملكية العقارية في إطار الشهر العيني.
- 5- العقارات التي ترقم ترقيماً مؤقتاً يستفيد أصحابها من شهادة الترقيم المؤقت التي تخول لصاحبها جميع التصرفات المادية والقانونية باستثناء التصرف الناقل للملكية، وعند إنتهاء أجل الترقيم المؤقت وفي حالة غياب أي اعتراض يسلم المعني الدفتر العقاري.
- 6- إن الترقيم المؤقت بالمدينين المنصوص عليهما يهدف إلى إعطاء فرصة لكل ذي مصلحة من تدارك حقوقه التي قد تضيع نتيجة التصريحات الكاذبة والمضللة أو عن طريق التزوير وما شابهها من حالات أو تهاون أعوان المسح والمحققين العقاريين...
- 7- الأخطاء المادية التي تنتج عن أشغال مسح الأراضي العام يمكن تصحيحها إدارياً من خلال العلاقة التوافقية بين مديرية مسح الأراضي والمحافضة العقارية، حتى لا يثقل كاهل القضاء بمنازعات ناتجة عن أخطاء بسيطة، وهذا خلافاً لبعض التشريعات المقارنة التي تحضر هذه التصحيحات إلا عن طريق القضاء مثل المشرع اللبناني.
- 8- إن مبدأ حضر التقادم المكسب الذي ينتج عن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري يقتضي توقيف إجراءات تطهير الملكية العقارية الاستثنائية التي تدخل في إطار نظام الشهر الشخصي، وهو الأمر الذي يستدعي تدخل التشريع والتنظيم مستقبلاً لإلغاء جميع النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بذلك وهذا في حالة الانتهاء من إعداد مسح الأراضي العام عبر كامل الإقليم الوطني.
- 9- إن تصفية حساب المجهول هو لحد الساعة يتم بصورة آلية وفقاً للتعليمية رقم (4816) غير أن الإشكال الذي كان مطروحاً هو تسوية هذه الحالات خارج الآجال القانونية لمدة الترقيم المؤقت ، حيث كنا ننتظر صدور نصوص تنظيمية تسمح بذلك إلا أن صدور النص التشريعي ضمن المادة (67) من قانون المالية لهذه السنة عقد الوضع أكثر وإن كان من جهة أخرى فقد أضفى صبغة قانونية عن القرينة البسيطة التي كانت تستمد من التعليمية رقم (16) التي تفيد بترقيم الأملاك المسجلة في حساب المجهول لفائدة الدولة ترقيماً مؤقتاً وتؤول إليها بعد إنقضاء أجل الترقيم في حالة عدم وجود معارضة ، ومن جهة أخرى أغلق الباب عن أصحاب الأملاك الذين تفوتهم عمليات المسح والذين لا يحوزون عقوداً رسمية أو عقوداً لها حجية قانونية ، حيث قصرت التسوية على الملاك الذين يحوزون السندات المذكورة فقط.

ومن جهة ثالثة فإن هذا النص يتعارض مع أحكام المواد (12) و(14) من المرسوم (63/76) فالأولى تتعلق بالترقيم النهائي في حالة وجود سندات رسمية أو حيازة مادية يتحقق معها التقادم المكسب وهو ما يتنافى مع النص الجديد لكون الدولة لا تمتلك سندا حتى يرقم العقار باسمها ترقيما نهائيا، والثانية تتعلق بالترقيم المؤقت لمدة سنتين في حالة حيازة العقار من دون سند أو بسندات عرفية تفتقر للحجية وهو ما يتعارض مع النص الجديد لكون الدولة لا تمتلك سندا ويرقم العقار كذلك باسمها ترقيما نهائيا.

ومن جهة رابعة فإن الأملاك التي تطالب بها الدولة أثناء أشغال المسح يسري عليها آجال الترقيم المؤقت لأنه لا يوجد نص قانوني يميز الدولة عن بقية الأشخاص، فكيف يعقل أن تسجل الأملاك التي لم يطالب بها ممثلي الدولة في فرق المسح ولجنة المسح ترقيما نهائيا لفائدتها، وهو الأمر الذي يثير كثيرا من اللبس من خلال هذا التعارض.

وفي نهاية البحث واستنادا لما تمت دراسته فإنه يمكننا أن نقترح ما يلي:

- 1- تدارك تمثيل الملك الوقفي في لجنة المسح لأن الأملاك الوقفية تم إعادة الإعتبار لها بموجب القانون (10/91) المتعلق بالأوقاف، وهي تمثل نمطا من أنماط الملكية في الجزائر وتشكل موردا هاما للاقتصاد الوطني وتمثيلها في اللجنة مهم جدا.
- 2- تعديل طريقة اتخاذ القرار داخل لجنة المسح بحيث نقترح أخذ القرار من طرف القاضي بعد استشارة أعضاء اللجنة، مع الأخذ بعين الاعتبار ضرورة أن يكون القاضي متخصصا في المسائل العقارية.
- 3- تعديل مهام لجنة المسح والنص على ضرورة منحها صلاحية مناقشة أشغال المسح كما وكيفا وعدم اقتصارها على دراسة النزاعات فقط.
- 4- يجب أن يمثل عدد الأملاك التي لم يطالب بها (المجهول) مقارنة بعدد الأملاك المحصاة داخل نفس القسم المساحي نسبة صغيرة حيث نقترح نسبة (10%) ويجب النص عليها ضمن النصوص التنظيمية تحت طائلة رفض الأشغال من طرف لجنة المسح.
- 5- إلزام مديريتي أملاك الدولة والحفظ العقاري بتعيين ممثليها في فرق المسح كمحققين عقاريين لأن غيابهما ينعكس سلبا عن نتائج التحقيق وفي هذا الإطار تلزم مديرية مسح الأراضي بعدم مباشرة الأشغال إلا بالتحاق هذين العونين ويكون ذلك تحت رقابة لجنة المسح.

- 6- النص على تاريخ بداية مهلة الثلاثة أشهر الممنوحة للأطراف للاتفاق أو التقاضي بعد دراسة النزاعات من طرف لجنة المسح وليكن تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.
- 7- تحديد أجل ضمن المادة (15) من المرسوم (63/76) يلتزم خلاله المحافظ العقاري بإجراء محاولة الصلح بين الأطراف حتى لا تبقى وضعية الترقيم المؤقت عالقة لمدة طويلة تؤثر على مصداقية السجل العقاري.
- 8- إن الإبقاء على نص المادة (16) من المرسوم (63/76) على إطلاقه يبقي الدفتر العقاري مهدداً وغير متحصن من أي نزاع مهما طال الزمن وفي هذا الإطار نقترح تعديل النص بتحديد مدة زمنية تساوي مدة التقادم المكسب القصير المدى وهي (10) سنوات ليتحصن بعدها الدفتر العقاري من أي تهديد ويتحقق بمقتضاها مبدأ الحجية المطلقة .
- 9- تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المختلفة الناتجة عن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.
- 10- إلغاء النص التشريعي الجديد الوارد ضمن المادة (67) من قانون المالية لهذه السنة (2015) لأوجه التعارض التي وضحناها، أو تعديله بما يسمح بتصفية حساب المجهول وفق الإطار التنظيمي وفقاً لما جاءت به التعليمات رقم (4816) مع النص على تسوية هذا الحساب خارج أجل الترقيم بما أن إدارة أملاك الدولة تقوم بالتحقيق في مدى أيلولة هذه الأملاك إلى الدولة وتبدي رأيها بكل مسؤولية وذلك بناء على ما يتوصل إليه التحقيق العقاري.
- وفي حالة الإبقاء على النص كما هو فنقترح تعديل المواد (12)، (13)، (14) بإضافة امتياز للدولة يسمح لها بالاستفادة من الترقيم النهائي في كل الحالات التي عالجتها هذه المواد، وهذا الأمر حسب رأينا يتنافى وروح العدل.

ملحق رقم: (01)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

الوكالة الوطنية

لمسح الأراضي

مديرية مسح الأراضي

لولاية.....

للمرجع.....

السيد.....

.....

.....

سيدي :

يشرفني أن أحيطكم علما بأنه لا يمكن لي أن أسلم لكم
المستخرج المشار إليه في المرجع حيث أن ،

السيد ،

لم يجرّد في سجلات مسح الأراضي لبلدية (I).....

.....

البلدية الكائن فيها العقار لم تعين (I)

التفقيقات اللازمة لتعريف الجزء أو الأجزاء الملكية المهتم بها

لم تبين و خاصة :

(I).....

.....

.....

.....

.....

و عليه فإرجاء منكم أن تذكروا مواجهة استعلاماتكم

الازمة:

تقبلوا مني سيدي أعتباراتي الطائفة .

في يوم 20

للخير

سلسلة مسح الأراضي نموذج م 6

Willaya :	Commune :	Numéro de compte :
Nom ou raison sociale :		Numéro nationale :
Né ou constitué le :		Nature ou profession :
A :		Prénom du père :
Adresse ou siège :		Prénom du grand père :

[illegible]

الملاك على الشيوخ
VIII- INDIVISAIRES :

[illegible]

بطاقة رقم _____
Fiche n° _____

أعلنت في _____
Etablie le _____

من طرف _____
Par M^r : _____

بصفة _____
Qualité : _____

الإمضاء
Signature

ملخص العقد و

بلدية :		ولاية :	
عدد الاوراق المستعملة ↓	مكان مخصص لمحضر العقد		
	محضر العقد		
	نوعية و تاريخ العقد		

ملاحظات :

- استدراكية يحضر
- ملخص العقد حسب
- الترتيب الآتي
- . المالكون القدماء
- . المالكون الجدد
- . تعيين الملكية
- . اصل الملكية
- . الاستغلال
- . ثمن و قيمة البيع
- . وكيفية البيع
- . قرار الإدارة
- . حقوق مقبوضة

اربع عدد 4 مكرر

ملحق رقم: (06)

PUBLICITE FONCIERE
ET CONSERVATION CADASTRALE

WILAYA

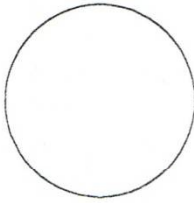
d.....

MUTATIONS POUR 20.....

N° d'ordre
du document
d'arpentage {

COMMUNE

d.....



Procès-Verbal de Délimitation

établi..... pour la constatation d'un changement
de limite de propriété à la demande de :

Cachet du Service :

Numéro d'ordre du Livre-Journal
des recettes.....

Ancien propriétaire : M.....

Nouveau propriétaire : M.....

M.....

M.....

M.....

M.....

par M.....

.....(1)

Date de l'application provisoire sur le plan minute de conservation : 20.....

(1) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert foncier, ingénieur ou technicien) et adresse.

ملحق رقم: (07)

Direction Générale
du Domaine NationalDirection de l'Antenne Locale
du cadastre

CONSERVATION FONCIERE

Wilaya

d.....

d.....

PUBLICITE FONCIERE

ET

Commune

CONSERVATION CADASTRALE

d.....

CHANGEMENTS DANS LA DESIGNATION
des personnes physiques et des personnes morales

Transmis au Chef du Service du Cadastre , le 20.....

le Conservateur Foncier,

II -- PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES

[illegible]

ملحق رقم: (08)

Dpot	Vol.....
	N°

Formalité de publicité du.....

COMMUNE

d.....

Vol..... N°.....

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Année

PROCES - VERBAL N°

CHANGEMENTS DANS LE NUMEROTAGE
DES ILOTS DE PROPRIETE

Dressé par le Service du Cadastre et transmis à la Conservation
Foncière de

A, Le

Le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre
de la Wilaya de.....

PR 14

[illegible]

1^{er} page

[illegible]

ملحق رقم: (09)

Dépot	Vol.....
	N°

Formalité de publicité du.....

COMMUNE

Vol..... N°

d.....

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Année

PROCES - VERBAL N°

CHANGEMENTS RELATIFS
aux constructions nouvelles et démolitions
affectant des immeubles inscrits
au fichier immobilier

Dressé par le Service du Cadastre et transmis à la Conservation
Foncière de

A, le

Le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre
de la wilaya de.....

ملحق رقم: (10)

FROM : TAXI PHONE RAHMA

FAX NO. :

Jun. 01 2015 10:46PM P1

ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL ET AUTRES OPERATIONS
- BILAN GLOBAL -

SITUATION AU 31/03/2015

I - CADASTRE EN ZONE RURALE

DESIGNATION	NOMBRE	REMISES CF
COMMUNES ACHEVEES	1 180	1 046
COMMUNES EN COURS	164	110
SECTIONS CADASTREES	37 619	30 553
UNITES FONCIERES CADASTREES	2 209 181	1 828 712
PROPRIETAIRES ENQUETES	871 192	666 854
SUPERFICIE RURALE CADASTREE ET SUPERFICIE REMISE A LA C F	14 942 653 Ha	12 075 432 Ha

II - CADASTRE EN ZONE URBAINE

DESIGNATION	NOMBRE	REMISES CF
AGGLOMERATIONS ACHEVEES OU DONT TRAVAUX TERRAIN TERMINEES	692	438
AGGLOMERATIONS EN COURS	214	135
SECTIONS CADASTREES	23 231	16 924
UNITES FONCIERES CADASTREES	1 801 822	1 331 340
PROPRIETAIRES ET / OU COPROPRIETAIRES ENQUETES	1 540 863	1 132 418
SUPERFICIE URBAINE CADASTREE ET SUPERFICIE REMISE A LA C F	213 218 Ha	156 629 Ha

III - CADASTRE EN ZONE STEPPIQUE ET SAHARIENNE

DESIGNATION	NOMBRE	REMISES CF
UNITES FONCIERES CADASTREES	332	332
PROPRIETAIRES ET AYANT DROITS ENQUETES	767	161
SUPERFICIE STEPPIQUE ET SAHARIENNE CADASTREE ET SUPERFICIE REMISE A LA C F	212 562 392 Ha	212 562 392 Ha

IV - RECAPITULATIF GLOBAL DU CADASTRE GENERAL (RURAL - URBAIN - STEPPIQUE ET SAHARIENNE)

DESIGNATION	NOMBRE	REMISES CF
NOMBRE GLOBAL DE SECTIONS	62 061	48 678
NOMBRE GLOBAL D'UNITES FONCIERES CADASTREES	4 014 466	3 163 515
NOMBRE GLOBAL DE PROPRIETAIRES ET AYANT DROITS ENQUETES	2 412 822	1 800 039
SUPERFICIE CADASTREE ET CELLE REMISE A LA C F	777 718 283 Ha	224 784 453 Ha

قائمة المراجع والمصادر

أولا/ الكتب والمؤلفات

أ) الكتب والمؤلفات العامة

- 01- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، طبعة 1968، دار النهضة العربية ، القاهرة .
- 02- عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 03- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008 .
- 04- عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، باش جراح، الجزائر، 2009.

ب) الكتب والمؤلفات المتخصصة

- 05- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013.
- 06- بدوي حنا باشا، السجل العقاري، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، صيدا، لبنان، 2009.
- 07- بدوي حنا باشا، الملكية العقارية، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، صيدا، لبنان، 2009.
- 08- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، 2006، دار الخلدونية ، القبة،الجزائر.
- 09- جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول ، الطبعة الثانية، منشورات كليك ، المحمدية ، الجزائر، 2013.
- 10- جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني ، الطبعة الثانية، منشورات كليك ، المحمدية ، الجزائر، 2013.

- 11- جمال سايس، الحيازة العقارية في الإجتهاد القضائي الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات كليك ، المحمدية ، الجزائر، 2014 .
- 12- جمال سايس، الملكية العقارية في الإجتهاد القضائي الجزائري ، الجزء الأول، الطبعة الأولى ، منشورات كليك ، المحمدية ، الجزائر، 2014 .
- 13- جمال سايس، الملكية العقارية في الإجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الأولى ، منشورات كليك ، المحمدية ، الجزائر، 2014 .
- 14- دوة آسيا و رمول خالد ، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة ، دار هومة ، الجزائر، 2011.
- 15- رمول خالد، الاطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 16- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي ، باش جراح ، الجزائر، دون سنة نشر.
- 17- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 18- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، الطبعة الثامنة ، دار هومة ، الجزائر ، 2013.
- 19- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية ، منشورات بغدادي، باش جراح ، الجزائر، 2010.
- 20- عبد العزيز محمودي و حاج علي سعد ، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، 2011-2012 .
- 21- عبد الكريم صالح عبد الكريم، نظرية ترجيح السند الأفضل، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2014.
- 22- عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2005.

- 23- علي بن عزان بن علي الهشامي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دار الفكر والقانون، المنصورة، مصر، 2014.
- 24- عمار علوي ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة ، الجزائر، 2004.
- 25- عمار علوي ، مرجع ثاني، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الخامسة، دار هومة ، الجزائر، 2009.
- 26- عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2000.
- 27- عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة، شهادة الحيازة) ، دار هومة، الجزائر، 2001 ،
- 28- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، الطبعة الثانية عشر، دار هومة، الجزائر، 2012.
- 29- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة التاسعة، دار هومة، الجزائر ، 2013.
- 30- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 31- فتحي ويس ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، دار هومة ، الجزائر، 2014 .
- 32- ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة ، الجزائر، 2002.
- 33- ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة ، الجزائر ، 2010.
- 34- مجيد خلفوني ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر ، 2011.
- 35- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الثالثة ، دار هومة، الجزائر ، 2011.
- 36- مندي حمزة ، المشكلات العملية في نظام السجل العيني، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2013.
- 37- ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، طبعة 1986.
- 38- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009 .

ثانياً / النصوص القانونية والتنظيمية

أ- القوانين

- 39- القانون (18/83) المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (34) المؤرخة في 16/08/1983 .
- 40- القانون (09/84) المؤرخ في 04/02/1984، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (06) ، المؤرخة في 07/02/1984 .
- 41- القانون (12/84) المؤرخ في 23/06/1984، المتعلق بالغابات ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (26).
- 42- القانون (19/87) المؤرخ في 08/12/1987، المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (50)، المؤرخة في 09/12/1987.
- 43- القانون (25/90) المؤرخ في 18/11/1990 ، المعدل والمتمم ، المتعلق بالتوجيه العقاري ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (49) المؤرخة في 18/11/1990.
- 44- القانون (30/90) المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (52) المؤرخة في 02/12/1990.
- 45- القانون (10/91) المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (21) المؤرخة في 08/05/1991.
- 46- القانون (26/95) المؤرخ في 25/09/1995، المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (55) المؤرخة في 27/09/1995 ، .
- 47- القانون (22/03) المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، الصادر بالجريدة الرسمية عدد (83)، المؤرخة في 29/12/2003.
- 48- القانون (02/07) المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراءات لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (15)، المؤرخة في 28/02/2007.
- 49- القانون (09/08) المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (21) المؤرخة في 23/04/2008.

- 50- القانون (14/08) المؤرخ في 20/07/2008 ، المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (44) المؤرخة في 03/08/2008 .
- 51- القانون (03/10) المؤرخ في 15/08/2010، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (46) ، المؤرخة في 18/08/2010.
- 52- القانون (10/14) المؤرخ في 30/12/2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (78) ، المؤرخة في 31/12/2014.

ب- الأوامر

- 53- الأمر (20/62) المؤرخ في 24/08/1962، المتعلق بحماية الأموال الشاغرة وتسجيرها، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (12) ، المؤرخة في 07/09/1962 .
- 54- الأمر (88/63) المؤرخ في 18/03/1963، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة ، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (15) ، المؤرخة في 22/03/1963 .
- 55- الأمر (258/64) المؤرخ في 27/08/1964، المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية ، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (29) ، المؤرخة في 04/09/1964.
- 56- الأمر (102/66) المؤرخ في 06/05/1966، المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (36) ، المؤرخة في 06/05/1966 .
- 57- الأمر (91/70) المؤرخ في 15/12/1970، المتعلق بتنظيم التوثيق، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (107) ، المؤرخة في 25/12/1970 .
- 58- الأمر (73/71) المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية ، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (97) ، المؤرخة في 30/11/1971.
- 59- الأمر (26/74) المؤرخ في 20/02/1974، المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية البلدية، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (19)، المؤرخة في 05/03/1974 .
- 60- الأمر (58/75) المؤرخ في 26/09/1975، المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني ، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (78) المؤرخة في 30/09/1975 .

61- الأمر (74/75) المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (92) المؤرخة في 18/11/1975.

62- الأمر (08/95) المؤرخ في 01/02/1995، المتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (20)، المؤرخة في 16/04/1995.

ج- المراسيم

63- المرسوم (168/63) المؤرخ في 09/05/1963، المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة وتسييرها، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (30)، المؤرخة في 14/05/1963.

64- المرسوم (32/73) المؤرخ في 07/02/1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (15)، المؤرخة في 20/02/1973.

65- المرسوم (62/76) المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (30) المؤرخة في 13/04/1976.

66- المرسوم (63/76) المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (30) المؤرخة في 13/04/1976.

67- المرسوم (210/80) المؤرخ في 13/09/1980، المعدل والمتمم للمرسوم (63/76) المؤرخ في 25/03/1976، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (38)، المؤرخة في 16/09/1980.

68- المرسوم (500/82) المؤرخ في 22/12/1982، المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي والنصب والمعالم، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (55)، المؤرخة في 25/12/1982.

69- المرسوم التنفيذي (352/83) المؤرخ في 21/05/1983، المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (21) المؤرخة في 04/05/1983.

70- المرسوم (400/84) المؤرخ في 24/12/1984، المتضمن تعديل المرسوم (62/76) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (71) المؤرخة في 30/12/1984.

- 71- المرسوم التنفيذي (34/89) المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (54) المؤرخة في 20/12/1989.
- 72- المرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في 27/07/1991، الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (36) المؤرخة في 31/07/1991.
- 73- المرسوم التنفيذي (63/92) المؤرخ في 12/02/1992، المتضمن تعديل المرسوم (34/89) المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (13) المؤرخة في 19/02/1992.
- 74- المرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ في 07/04/1992، المتضمن تعديل المرسوم (62/76) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (26) المؤرخة في 08/04/1992.
- 75- المرسوم التنفيذي (123/93) المؤرخ في 19/05/1993، المتضمن تعديل المرسوم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (34)، المؤرخة في 23/05/1993.
- 76- المرسوم التنفيذي (54/95) المؤرخ في 15/02/1995، المتضمن تحديد صلاحيات وزير المالية، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (15)، المؤرخة في 19/03/1995.
- 77- المرسوم التنفيذي (115/2000) المؤرخ في 24/05/2000، المتضمن قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (30)، المؤرخة في 28/05/2000.
- 78- المرسوم التنفيذي (364/07) المؤرخ في 28/11/2007، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (75)، المؤرخة في 02/12/2007.
- 79- المرسوم التنفيذي (147/08) المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (26) المؤرخة في 25/05/2008 .

80- المرسوم التنفيذي (300/10) المؤرخ في 29/11/2010 ، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالادارة المكلفة بأمالك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي ، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (74)، المؤرخة في 05/12/2010.

81- المرسوم التنفيذي (427/12) المؤرخ في 16/12/2012 ، المتضمن شروط وكيفيات تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (69) ، المؤرخة في 19/12/2012.

د- المنشورات والقرارات الوزارية

82- المنشور الوزاري المشترك رقم (108) المؤرخ في 23/02/2011 ، بين وزير الفلاحة والتنمية الريفية ووزير الداخلية والجماعات المحلية، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات ضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (46)، المؤرخة في 18/08/2010.

83- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002 ، المحدد للتنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (37)، المؤرخة في 26/05/2002.

84- القرار الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 27/05/1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (20)، المؤرخة في 09/03/1976.

85- القرار الوزاري الصادر عن وزير الاقتصاد (المالية) المؤرخ في 15/01/1992، الذي يحدد النسخ وملخصات وثائق مسح الأراضي التي تسلمها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (22) المؤرخة في 22/03/1992.

86- القرار الوزاري المؤرخ في 12/05/2002 ، الذي يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (42)، المؤرخة في 18/06/2002.

هـ- التعليمات والمذكرات والتوصيات

- 87- مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات ، مذكرات) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 1999.
- 88- مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات ، مذكرات) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2003.
- 89- مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات ، مذكرات) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2004.
- 90- مجموعة النصوص القانونية (تعليمات منشورات ، مذكرات) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2006 .
- 91- مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات ، مذكرات) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2008.
- 92- مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات ، مذكرات) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2013.
- 93- التعليمية رقم (5474)، المؤرخة في 1976/09/23 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة والشؤون العقارية .
- 94- التعليمية رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، الفقرة (1.1.3)، ص 08.
- 95- التعليمية رقم(01) المؤرخة في 2009/05/23، المتعلقة بالمسح السهبي والصحراوي، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- 96- توصيات الدورة التكوينية حول مهمة المحققين العقاريين التابعين لأملاك الدولة والحفظ العقاري ضمن لجنة المسح، مارس 2000 .

ثالثا/ الرسائل والمذكرات الجامعية والعلمية

- 97- حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، جامعة الحاج لخضر باتنة ، الجزائر، 2009- 2010 ، ص 65.

- 98- رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق ، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة ، الجزائر ، 2008- 2009 .
- 99- سيد علي زادي ، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، فرع المنازعة الإدارية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014 ، ص 89.
- 100- صليحة رحال، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة ، الجزائر ، 2013.
- 101- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة ، الجزائر ، 2009- 2010 ، ص16.
- 102- عماد الدين رحايمية ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه بعنوان الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2014 ، ص179.
- 103- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، 2007- 2008.
- 104- ليلي لبيض ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2007-2008، ص 58.
- 105- محمد غليسي طلحة، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر وبسكرة ، الجزائر، 2013- 2014.
- 106- مسعود رويصات ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، الجزائر، 2009- 2010.
- 107- نوره أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2012.

رابعاً / المجلات والقرارات القضائية

- 108- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني ، لسنة 1992.
- 109- المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد الأول ، لسنة 2001 .
- 110- المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد الأول ، لسنة 2005 .
- 111- المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد الأول ، لسنة 2006.
- 112- المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد الأول ، لسنة 2007.
- 113- المجلة القضائية للمحكمة العليا ، عدد خاص ، الجزء الثالث ، لسنة 2010.
- 114- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول ، لسنة 2012.
- 115- المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد الثاني، الجزء الثاني ، لسنة 2014.
- 116- قرار مجلس الدولة رقم (81745) الصادر بتاريخ 2014/02/27 .
- 117- قرار مجلس الدولة رقم (86501) الصادر بتاريخ 2014/07/24 .
- 118- قرار مجلس الدولة رقم (87484) الصادر بتاريخ 2014/11/27 .
- 119- قرار مجلس قضاء الوادي رقم (630) الصادر بتاريخ 2014/03/31 .

خامساً/ المداخلات والمواقع الإلكترونية

- 120- ريم مراحي ، مداخلات بعنوان أثر الوثائق المساحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، جامعة عنابة، دون تأريخ، نقلا عن الموقع الإلكتروني:
<http://www.univ-medea.dz/Fac>.
- 121- منشور كل ما يتعلق بالعقار، ملتقى الموظف الجزائري ،منتدى تنمية المهارات والتكوين في الحقوق والعلوم الإدارية ، (www.mauwaraf.dz.com).

سادساً/ المراجع باللغة الأجنبية

- 122- Amar Aloui , Propriete Et Regim Foncier En Algerrie , (5) édition , editions houma , alger , 2009

الفهرس

الصفحة	العنوان
	شكر وتقدير
	مقدمة
07	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيم الهيكلي لعملية إعداد مسح الأراضي العام
08	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لمسح الأراضي العام
08	المطلب الأول: التطور التاريخي لمسح الأراضي العام
10	الفرع الأول: مسح الأراضي إبان الحكم الإسلامي
12	الفرع الثاني: مسح الأراضي في ظل الاحتلال
15	الفرع الثالث: مسح الأراضي بعد الاستقلال
17	المطلب الثاني: مفهوم مسح الأراضي العام
17	الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي العام
20	الفرع الثاني: الأساس القانوني لمسح الأراضي العام
22	الفرع الثالث: طبيعة الأملاك العقارية المعنية بعملية المسح
23	الفرع الثالث: أنواع مسح الأراضي العام
31	المطلب الثالث: أهداف مسح الأراضي العام
31	الفرع الأول: أهداف قانونية
36	الفرع الثاني: أهداف قضائية
38	الفرع الثالث: أهداف جبائية
38	الفرع الرابع: أهداف أخرى
41	المبحث الثاني: الأجهزة المؤسسية والتنظيمية المتدخلة في عملية إعداد مسح الأراضي العام
41	المطلب الأول: المديرية العامة للأملاك الوطنية
44	المطلب الثاني: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

45	الفرع الأول: الأساس القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
46	الفرع الثاني: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
48	الفرع الثالث: الإطار الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
52	المطلب الثالث: لجنة مسح الأراضي
53	الفرع الأول: تشكيل لجنة مسح الأراضي
55	الفرع الثاني: مهام لجنة مسح الأراضي
58	الفرع الثالث: إجتماع لجنة مسح الأراضي
59	الفصل الثاني: الإطار الإجرائي والتطبيق العملي لعملية إعداد مسح الأراضي العام وكيفية توافقه مع السجل العقاري
60	المبحث الأول: الإجراءات العملية لمسح الأراضي العام
60	المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية لعملية إعداد مسح الأراضي العام
60	الفرع الأول: إفتتاح عملية المسح
62	الفرع الثاني: عملية جمع الوثائق والتتصوير الجوي
66	الفرع الثالث: تحديد حدود البلدية
67	الفرع الرابع: تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام
68	المطلب الثاني: مرحلة التطبيق العملي الميداني لإعداد مسح الأراضي العام
69	الفرع الأول: تشكيل فرق المسح ومهامها
70	الفرع الثاني: عملية تحديد العقارات
74	الفرع الثالث: عملية التحقيق العقاري
85	المطلب الثالث: المرحلة الختامية لإعداد مسح الأراضي العام
85	الفرع الأول: إعداد وثائق المسح
88	الفرع الثاني: إيداع وثائق المسح بالبلدية
89	الفرع الثالث: دراسة أشغال المسح من طرف اللجنة
92	الفرع الرابع: إنهاء عملية المسح وإيداع الوثائق بالمحافظة العقارية
94	المبحث الثاني: نتائج مسك السجل العقاري وكيفية توافقه مع مسح الأراضي
95	المطلب الأول: ترقيم العقارات وتسليم الدفتر العقاري
95	الفرع الأول: الترقيم النهائي

100	الفرع الثاني: الترقيم المؤقت
105	المطلب الثاني: كيفية تحقيق التوافق بين مسح الأراضي والسجل العقاري
106	الفرع الأول: الوثائق التي تصدرها المحافظة العقارية إلى مديرية مسح الأراضي
109	الفرع الثاني: الوثائق التي تصدرها مديرية مسح الأراضي إلى المحافظة العقارية
111	المطلب الثالث: الإشكاليات الناتجة عن عملية المسح وكيفية معالجتها
111	الفرع الأول: تصحيح الأخطاء المادية
113	الفرع الثاني: الحدود المؤقتة
114	الفرع الثالث: الاعتراضات على الترقيم المؤقت
117	الفرع الرابع: تصفية حساب المجهول
122	الخاتمة
	الملاحق
127	قائمة المراجع والمصادر