



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الشهيد حمه لخضر  
الوادي كلية الحقوق والعلوم  
السياسية قسم الحقوق  
عنوان المذكرة



التسوية الإدارية لإشكالات المسح العقاري في التشريع  
الجزائري

مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في تخصص قانون عقاري

الأستاذ: إشراف

د. عثمان حويذق

أ.د. شريفة سماتي

اعداد الطالب:

محمد بوزيد

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الصفة	الجامعة
أ. عرارم جعفر	رئيس الجلسة	جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي
أ. حويذق عثمان	مشرفاً ومقرراً	جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي
أ. سماتي شريفة	مساعد المشرف	جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي
أ. حاقة لعروسي	عضواً مناقشاً	جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي

السنة الجامعية: 2024-2025

## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿١٠٤﴾ وَقُلِ انْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ  
وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ إِلَىٰ عَالِمِ الْعَذَابِ وَالشَّهَادَةِ  
فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ ﴿١٠٥﴾

« سورة التوبة، الآية 104 »

## إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى مصدر همتي ومثابرتي الوالدين الكريمين

حفظهما الله.....مع خالص حبي وتقديري

إلى من تطلعوا لنجاحي..... أخي وأخواتي، وأولادهم وبناتهم

إلى من عرفت كيف أجدهم.....أحبائي، أصدقائي.

إلى كل أساتذتي في مختلف الأطوار، وموظفي كلية الحقوق

إلى كل من ساعدني ومدى لي يد العون في إنجاز هذا البحث

"بوزيد محمد"

## شكر وتقدير

روى الترمذي عن أبي هريرة رضي الله عنه أن

قال:

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: " من لا يشكر الناس لا يشكر الله "

وتطبيقاً لهذا الحديث الشريف وهذا الأدب الرفيع

نتوجه بخالص الشكر والتقدير والإمتنان إلى الأستاذ الفاضل

السيد " عثمان حويذق " الذي تفضل بقبوله الإشراف على هذا العمل

والذي لم يبخل علينا بنصائحه وتوجيهاته القيمة لقاء هذا العمل

وإلى الأستاذة الكريمة " شريفة سماتي "

كما لا يفوتنا تقديم الشكر الجزيل لأعضاء اللجنة لتفضلهم

مناقشة هذه المذكرة

كما نود شكر الزملاء والزميلات كل بإسمه، وأساتذة القانون العقاري، وإلى

موظفي

قسم قانون العقاري

وإلى كل من أسهم في بناء هذا العمل من قريب أو من

بعيد وإلى كل من شجعونا طوال هذا المشوار الصعب وكانوا

السبب الدافع لمواصلة البحث بقوة وعزيمة

" جزاكم الله سبحانه و تعالى كل الخير "

## المختصرات

باللغة الاجنبية	باللغة العربية
P: page	ص: صفحة.
N°: Numéro	ص ص: من الصفحة الى الصفحة.
Op.cit.: ouvrage déjà cite	ج ر: جريدة رسمية.
A.P.D: Archives de philosophie du Droit	ط: طبعة.
L.G.D.J: librairie générale de droit et de jurisprudence	ج: جزء. د ب ن: دون بلد نشر. د س ن: دون سنة نشر.

مقدمة

## مقدمة

يُعدّ العقار أحد المقومات الأساسية للاقتصاد الوطني، وعنصرًا حيويًا في تحقيق التنمية المستدامة في مختلف المجالات. وبالنظر إلى أهميته المتزايدة، بات من الضروري تنظيم وضبط الملكية العقارية بشكل دقيق وواضح، عبر آليات قانونية وإدارية تضمن الحماية القانونية للحقوق العقارية من جهة، وتوفير أرضية موثوقة للاستثمار والتخطيط العمراني من جهة أخرى. في هذا الإطار يبرز عمليات المسح العقاري كأداة مركزية في تحديد الحدود والمساحات والحقوق المتعلقة بالأماكن العقارية، مما يساهم في توثيقها وضمان استقرار المعاملات العقارية، غير أن تطبيق نظام المسح العقاري على أرض الواقع غالبًا ما يصطدم بجملة من الإشكالات بعضها ذو طابع تقني أو إداري وحتى قانوني.

قد أدت هذه الإشكالات إلى تعطيل تسوية الوضعيات العقارية، وتباطؤ عمليات المسح العقاري، بل وأثرت سلبًا بين العلاقات بين الأفراد أو بين الأفراد والإدارة، وفي مواجهة هذه الإشكالات برزت الحاجة إلى اعتماد على التسوية الإدارية لهذه الإشكالات خارج إطار الأروقة القضائية، وفقًا لمقتضيات قانونية واضحة، ومن خلال إجراءات إدارية تهدف إلى الوصول إلى حلول واقعية وعادلة.

وتُعدّ التسوية الإدارية بمثابة حلّ وسطي يوازن بين مقتضيات حماية الحق العقاري، ومتطلبات السرعة والفعالية في تسوية الملفات العالقة، وتحليل فعاليتها في معالجة إشكالات المسح العقاري، من خلال استعراض الإطار القانوني المنظم لها، وتحديد أنواع الإشكالات التي تعالجها، والوقوف على النماذج العملية لتطبيقها في بعض الحالات الواقعية. كما تسعى إلى تقييم دور الإدارات العقارية، وخصوصًا المحافظات العقارية ومكاتب المسح.

## أهمية الموضوع

عملية المسح والإكراهات التي تواجهها ميدانياً، وتتبع أهمية هذا الموضوع من كونه يلامس واقعاً ميدانياً يومياً تمس تبعاته فئات واسعة من المواطنين، ويؤثر بشكل مباشر على الاستقرار العقاري، كما أن التوجه نحو الحلول الإدارية كبديل عن التقاضي المطوّل والمكلف، يمثل خياراً استراتيجياً يتطلب تأطيراً قانونياً وعملياً دقيقاً، لضمان فعاليته وعدالته.

## أسباب اختيار الموضوع:

إن اختيارنا لهذا الموضوع دفعتنا إليه أسباب موضوعية وأخرى ذاتية.

**الأسباب الموضوعية:** القيمة العلمية للموضوع محل البحث لكثرة الإشكالات فيه ولإيجاد بعض الحلول والمقترحات والاستنتاجات التكميلية السابقة أن وجدت إذ تعد إضافة علمية عن دراسة واقعية.

## الأسباب الذاتية:

وهي الرغبة في الموضوع المدروس أي تكوين قاعدة معرفية في الموضوع، الوقوف على الأسباب التي أدت إلى هذه الإشكالات، ولهذه الوضعية حلول حالية أو بعيدة.

## المنهج البحث:

للإجابة على هذه الدراسة، فقد اعتمدت على المنهج مقارنة تحليلية وصفية، من خلال دراسة النصوص القانونية والتنظيمية المؤطرة للمسح العقاري وتسوية الإشكالات.

## الدراسات السابقة:

بالإضافة إلى الرجوع إلى بعض التجارب العملية، والاجتهادات السابقة ذات الصلة، بهدف بناء تصور شمولي يمكن من تقييم فعالية التسوية

الإدارية في الواقع المعاش، والذي اعتمدت على بعض من الدراسات السابقة ككتاب نعيمة حاجي ومذكرات بقة بلقاسم وبوشالي عبد القادر... إلخ.

ومن أهم الصعوبات التي يمكن أن تطرأ في مرحلة الإعداد تعداد القوانين المنظمة للعقار، وعدم كفاية الوقت للإحاطة بكل جوانب الموضوع وأيضا هنالك صعوبات من الجانب التطبيقي وجمع المعلومات ميدانياً.

وفي ضوء ما سبق سنعمل في هذه الدراسة على الإجابة عن الإشكالية التالية :

**إلى أي مدى يمكن تسوية إشكالات المسح العقاري من الناحية الإدارية؟**

بحيث نقسم موضوع البحث إلى فصلين، الفصل الأول نتناول فيه الإشكالات الناتجة أثناء تطبيق عملية المسح، أما الفصل الثاني نتطرق من خلاله معالجة القضايا الناتجة بعد إجراء المسح العقاري.

# الإشكالات الناتجة

## أثناء تطبيق عملية

### المسح

## الفصل الأول:

### الإشكالات الناتجة أثناء تطبيق عملية المسح

يعد المسح العام للأراضي مشروعاً عملاقاً على الصعيدين التقني والميداني، إذ يستدعي تضافر جهود على مستويات متعددة من السلطات المركزية و الجهوية و المحلية، مروراً بموظفي مصالح المسح وصولاً إلى المواطنين العاديين الذين ينتظر منهم تسهيل عمل الأعوان الميدانيين، غير أن الاحتقان الراهن في القطاع العقاري أعاق سير المشروع بالوتيرة المخطط لها عبر التراب الوطني، إذ ظهرت عديد الإشكالات التي أبطأت العملية وأعاقت تطهير الملكيات العقارية، وللوقوف على هذه العراقيل وتحليلها بدقة، وسنتطرق إلى التحديات المادية والبشرية التي تواجه عملية المسح (المبحث الأول)، وكذلك الإشكالات القانونية (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: الصعوبات المادية والبشرية في عملية المسح

إيتضح أن إجراء مسح شامل للأراضي أصبح أمراً حيوياً في بلد تشهد أوضاعاً عقارية دقيقة، إذ لا سبيل إلى معالجة هذا التحدي سوى من خلال تحديد الملكيات بدقة ومنح أصحاب الحقوق سندات توثيقية مبنية على قواعد متينة. فالجزائر اليوم تعيش حاجة ملحة إلى هذه الخطوة تمهيداً للدخول في اقتصاد سوق حقيقي وفعال. ولضمان نجاح دولة ناشئة كالجزائر أمام واقع يعيق التقدم نتيجة ضعف الأداء المؤسسي وتنامي الضغوط والعراقيل، يفرض الأمر تطوير البنية المادية والمؤسسية للعقار ومعالجة التحديات المتعددة التي تعترض مسار هذه العملية، وهو ما سيتناول التحديات المادية والبشرية التي تواجه عملية المسح (المطلب الأول)،

## المطلب الأول:

## التحديات المادية والبشرية التي تواجه عملية المسح

يُعدُّ إجراء المسح العام للأراضي من الضرورات الملحة في بلدٍ يواجه وضعية عقارية دقيقة، إذ لا سبيلٍ للتعامل معها إلاّ عبر حصر الملكيات وتوثيقها من أجل إصدار سندات إثبات قانونية راسخة لأصحابها. ويتم ذلك عبر معاينة فرق المسح الميدانية لتلك الأملاك ضمن إطار التحقيق العقاري، غير أنّ مسار العمل يصادفه العديد من الصعوبات والعراقيل التي تحول دون تحقيق النتائج المنشودة. وسنتطرق إليها من خلال التحديات المادية المرتبطة بتنفيذ عملية المسح (الفرع الأول)، وكذلك التحديات المرتبطة بالعنصر البشري في عملية المسح (الفرع الثاني).

## الفرع الأول: التحديات المادية المرتبطة بتنفيذ عملية المسح

المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري أساس تثبيت ووضوح الملكيات العقارية، وهو الهدف الذي يسعى المشرع لتحقيقه عبر تعميم هذه المنظومة على كامل التراب الوطني. ويتطلب إنجاز ذلك تعبئة إمكانات مادية كبيرة، تشمل اعتمادات مالية ضخمة، وتجهيزات طبوغرافية متخصصة، وأجهزة إلكترونية متطورة ولم تقف الجزائر، منذ انطلاق هذا المشروع وحتى اليوم، مكتوفة الأيدي أمام التحديات الدولية المرتبطة بتطوير المنظومات العقارية، فاستهدفت إدراجه ضمن أولوياتها، وعملت على توفير الكوادر البشرية المؤهلة والموارد اللازمة. غير أن اتساع المساحة الجغرافية وضخامة حجم العمل يحولان دون إنجازه بالسرعة المرجوة، إذ لا تزال الإمكانيات المالية المحدودة والتجهيزات المتوافرة غير كافية. الأمر الذي

يستلزم زيادة الاعتمادات المالية وتعبئة مزيد من الخبرات التقنية للإسراع في إنجاز ذلك، سيتم التطرق إلى مشكلتي محدودية التمويل المالي (أولاً) وقلة الوسائل والتقنيات الحديثة (ثانياً)

### أولاً: محدودية التمويل المالي

شكّلت محدودية الاعتمادات المالية المخصصة للمسح العام للأراضي إحدى أبرز العقبات التي أعاقت تقدّم المشروع وأثّرت سلباً على تنفيذ الإصلاحات العقارية المرتبطة به، إذ أنها لم ترتقِ إلى حجم العمل الضخم<sup>1</sup>. حيث لجأت الدولة سابقاً إلى تمويل عملية المسح بالاستدانة من المؤسسات المالية الدولية، عقب صدور المرسوم الرئاسي رقم (440/92)<sup>2</sup> بتاريخ 1992/12/02 الذي اعتمد قرض البنك الدولي المخصص لتأطير هذه العملية ودعمها من جوانبها كافة،<sup>3</sup> وسعت الجزائر في تلك المرحلة إلى توظيف القرض لبرمجة ومسح ملايين الهكتارات، بغية تفعيل ما يُعرف بعملية التطهير العقاري، والتي تهدف بالأساس إلى تثبيت الملكية عبر سندات رسمية مشهورة. وكانت النتيجة المرجوة تمكين الدولة من جرد الوحدات العقارية، ومراقبتها، واستثمارها - لا سيما في القطاعات الزراعية والصناعية والسياحية - فضلاً عن تعزيز الإيرادات الجبائية.

1 - عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، باش جراح، الجزائر، 2010، ص 57.

2 - المرسوم الرئاسي رقم (440/92) المؤرخ في 02 / 12 / 1992 المتضمن المرافقة على اتفاق القرض رقم (3488) الموقع في 05/08/1992 بواشنطن بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي لإنشاء والتعمير لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد (87) لسنة 1992.

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

غير أنّ عجلة هذا المشروع ظلت جامدة، إذ لم تُستكمل إلى اليوم أعمال المسح العام للأراضي رغم مرور سنوات عديدة. ويُعزى هذا التعثر جزئياً إلى تدخل صندوق النقد الدولي بعد أكثر من ست سنوات على الاقتراض، حيث أوصى في تقريره الخاص بالجزائر (1998) بضرورة الإسراع والحسم في ملف مسح الأراضي وإتمام عملية التطهير العقاري<sup>1</sup>.

يمكن ملاحظة أيضاً غياب دور القطاع الخاص في تمويل هذه العملية عبر منح اعتمادات مالية لإبرام صفقات تنفيذ مشاريع مسح الأراضي مع متعاونين وطنيين أو أجانب، رغم ما أتاحه المرسوم رقم 98-234 (الملغي) في هذا الشأن. ومع ذلك لم يترجم ذلك عملياً على أرض الواقع، إذ ظلت السياسة المعتمدة تقضي بتمويل المشاريع العمومية حصرياً من خزينة الدولة

لتعزيز فعالية العمل وضمان نجاحه. إضافة إلى ذلك أدى عدم إدراج مسح الأراضي في أي من البرامج الحكومية إلى تراجع اهتمام المسؤولين المحليين - من ولاية ورؤساء دوائر وبلديات - بمتابعة ومراقبة العملية، حيث اقتصر دورهم على الإشراف الرمزي على إطلاق الأعمال دون مساهمة فعلية في الميدان<sup>2</sup>.

#### ثانياً: ندرة التقنيات والمعدات الحديثة.

لا يمكن أن تنحصر عملية المسح العام للأراضي عملاً تقنياً بحتاً فقط، إذ لا بُدّ من تدعيمه بإمكانات مادية متطورة تُمكن الفرق الميدانية من الإنجاز بسرعة ودقة عاليتين في تحديد القياسات والمساحات والحدود

1 - عبد العزيز محمودي، مرجع السابق، ص 83.

2 - عبد العزيز محمودي، المرجع نفسه، ص 293.

والمواقع ومن أجل الارتقاء بجودة النتائج، يجب على الدولة والجهات المعنية صيانة وتحديث الأجهزة الميدانية القديمة، واقتناء تقنيات حديثة مثل الطائرات الصغيرة بدون طيار لالتقاط صور جوية دقيقة، الكاميرات الفوتوغرافية والرقمية المتطورة. بالإضافة إلى نظم سحب ورسم الخرائط الإلكترونية، فكل ذلك ينعكس إيجاباً على ضبط المخرجات العقارية وتسريع وتيرت العمل من أجل حماية الثروات العقارية<sup>1</sup>.

علاوة على التجهيزات التقنية، ينبغي أيضاً توفير مركبات ميدانية لفرق المسح، إذ يتطلب عملهم التنقل المستمر عبر مسافات طويلة وأراضٍ قد تكون نائية أو وعرة، سواء في المناطق الريفية أو الصحاري أو الجبال، ما يستدعي استخدام سيارات دفع رباعي وغيرها من وسائل النقل الملائمة. ورغم ذلك، تُظهر الوقائع أن بعض مديريات المسح تفتقر إلى هذه الإمكانيات فتعتمد على مركبات قديمة تجاوزت عمرها الافتراضي ولم تعد صالحة للأداء المطلوب<sup>2</sup>، فمعظم حظائر مديريات المسح لا تحتوي إلا بعض السيارات التي أغلبها قديمة الطراز ولا تلبي طموح التقنيين المكلفين بالعملية.

كما أن المسح يتم بالاستناد لخرائط ملتقطة جواً من طرف المعهد الوطني للخرائط، وتحتوي معظم المديريات على محطة واحدة للإعلام الآلي مخصصة لمعالجة المخططات بينها كان الأجدر تزويد هذه الجهات بأربعة أو خمس محطات للإعلام الآلي على الأقل.

1 - سماعين شامة، مرجع السابق، ص 108.

2 - خليفة الذهبي، إشكالات عملية المسح وأثرها على استقرار الملكية العقارية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2020-2021، ص 129.

إن نقص وقلة الوسائل المادية المساعدة في العمل التقني والميداني لأشغال المسح وعدم الاهتمام بهذه الجانب من طرف السلطات المختصة يؤدي حتماً إلى إعاقة العملية برمتها وعدم تحقيق الأهداف المتوخاة التي رسمها المشرع<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: التحديات المرتبطة بالعنصر البشري في عملية المسح

يُعَدّ المسح العام للأراضي مشروعاً فنياً وتقنياً ضخماً يطال كامل الإقليم الوطني، وقد سخرت الدولة لأجله إمكانيات مادية كبيرة وكلفت مصالح إدارية وأفراداً بتنفيذه، مع إلزام الملاك والحائزين للعقار في المناطق المستهدفة بالامتثال لإجراءات المسح، ومن ثمّ برزت ضرورة الوقوف عند العوائق والإشكالات التي يعانيتها الطاقم المكلف بهذه العملية، سواء على مستوى أعوان المسح أنفسهم أو على مستوى الأشخاص الخاضعين لأحكامها وهم الملاك. وتتبع ذلك عدة عقبات قد تحول دون تحقيق الأهداف التي رسمها المشرع وهو ما سنعالجه من خلال إشكالات أعوان المسح (أولاً)، وكذلك إشكالات الملاك (ثانياً).

#### أولاً: إشكالات أعوان المسح

يعهد بإعداد المسح العام للأراضي إلى أعوان مختصين وفقاً للضوابط القانونية، الأمر الذي يقتضي توفر الكفاءة المهنية والمهارات التقنية الملائمة. ويؤدي نقص الإطارات المؤهلة وضعف كفاءة الأعوان إلى نتائج متواضعة على أرض الواقع، ويقلل من مصداقية الوثائق المسحية والبيانات المستقاة منها، كما يتسبب في تأخر ملحوظ في إنجاز التحقيقات الميدانية.

1 - خليفة الذهبي، المرجع السابق، ص 130.

لا شك في أن الاعتماد على موظفين إداريين عاديين يفتقرون إلى التكوين المطلوب، والذين لا يتقنون التعامل مع أجهزة التصوير المتطورة للرفع الطبوغرافي والقياس، وأجهزة سحب المخططات، والوسائل الإلكترونية المستخدمة في عمليات المسح، يعدّ عاملاً أساسياً في تباطؤ هذه الإجراءات وتقليل فعاليتها<sup>1</sup>.

كما أن إلمام القائمين بالعملية بالمعرفة القانونية في هذه المجال لا سيما فيما يتعلق بطبيعة الوثائق المقدمة أثناء المسح، من شأنه أن يخلق إشكالات تنعكس سلباً على نتائج العملية.

يتضح من الواقع العملي أن مديريات مسح الأراضي تقتقر إلى الكوادر الفنية المتخصصة مثل التقنيين، كما يعاني الأعوان المكلفون بالعمليات المسحية من ضعف في التأطير. وهذا يستدعي من الجهات الوصية إطلاق برامج موجهة إلى رفع كفاءاتهم وتطوير مهاراتهم<sup>2</sup>.

يتم ذلك من خلال تكثيف الدورات التكوينية والملتقيات الوطنية والدولية في هذا المجال، للاستفادة من الخبرات المتنوعة والمتخصصة في مجال المسح والتصوير الطبوغرافي<sup>3</sup>.

يمكن الإشارة كذلك إلى أن لجنة المسح تضم ممثلين عن جهات إدارية متعددة، الأمر الذي يعوق انعقادها ويصعب التوافق بين أعضائها نظراً لاختلاف رؤاهم وتوجهاتهم<sup>4</sup>.

1 - عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 57.

2 - حاجي نعيمة، المسح العام والتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص 59.

3 - سماعيل شامة، مرجع السابق، ص ص، 107-108.

4 - المادة 07 من المرسوم (62/76) المعدل والمتمم،

لذا بات من الضروري إعادة هيكلة هذه اللجنة على نحو متخصص،  
يضمن تحميل كل عون كامل المسؤولية عن المهام الموكلة إليه، مع إقرار  
حوافز اجتماعية ومهنية تحسن من وضعيتهم وتخفف من شعورهم  
بالتهميش. فقد دفع الإهمال ببعض الأعوان إلى التحايل واستثمار مناصبهم  
بطرق غير مشروعة، كإدراج عقارات مملوكة للدولة بأسماء أقربائهم وغير  
ذلك من الممارسات التي تؤثر سلباً على سيرتي المسح وإعداد السجل  
العقاري<sup>1</sup>.

يرصد الواقع العملي عجزاً في كوادر قطاع المسح أمام توسع حجم  
الأعمال الذي يزداد احتياجاً سنوياً. ويستلزم ذلك تعزيز أعداد المهندسين  
والمفتشين والأعوان المكلفين بمهام المسح، بغية مواكبة الوتيرة المتصاعدة  
للمشروع وضمان إنجازه في الأجل المحددة، ثم البدء في عمليات التحيين.

ولا يتأتى ذلك إلا عبر فتح مناصب وظيفية جديدة والسهر على تنظيم  
برامج تكوينية دورية للكوادر المعنية. وتشمل هذه البرامج إقامة دورات  
تدريبية داخل الوطن وخارجه لتعزيز الأداء الفني والتقني، والاطلاع على  
أحدث الأجهزة والمعدات المتطورة المستخدمة في الدول المتقدمة. كما  
يستفيد القطاع من تجارب الدول الرائدة والتعاون معها، وقد يمتد ذلك إلى  
التعاقد مع جهات أجنبية متخصصة.

وقد جسدت الجزائر هذا النهج من خلال شراكتها مع الاتحاد الأوروبي  
لتطبيق نظام المسح الأرضي متعدد الوظائف في إطار التوأمة المؤسسية  
بين الطرفين<sup>2</sup>.

1 - خليفة الذهبي، مرجع السابق، ص 131.

2 - خليفة الذهبي، المرجع نفسه، ص 132.

### ثانياً: إشكالات الملاك

بالإضافة إلى الصعوبات المشار إليها آنفاً والمتعلقة أساساً بالعاملين في المسح، ظهرت معوقات أخرى ترتبط بالملاك وحائزي العقارات، إذ عرقلت تقدم العملية بشكل مباشر. وتتمثل هذه المعوقات في عدم استجابتهم للدعوات للحضور أثناء أعمال المسح، النقص في الإشهار والإعلان عن العملية، التي كان من الضروري أن تكون شاملة وعامة عبر كافة الوسائل والأساليب المتناسبة مع طبيعة كل منطقة، جهل الملاك بأهداف المسح وقلّة وعيهم بأهميته<sup>1</sup>.

يسهم غياب تحفيز الملاك وأصحاب الحقوق وتوقف حملات التوعية عبر الإعلام المرئي والمسموع والمقروء في إضعاف نجاح وفعالية العملية. فقد أثبت الواقع أن شريحة واسعة من الملاك تمتنع عن الإفصاح عن بيانات أملاكها وتعييق القائمين على الحصر من تحديدها، انطلاقاً من مخاوفهم من أن تؤدي هذه الإجراءات إلى فرض ضرائب إضافية، وهو اعتقاد مغلوّط يعرقل سير العمل ولذلك، يستدعي الوضع إطلاق حملات توعية مكثفة توضح أهداف المبادرة وتصحيح المفاهيم الخاطئة<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني:

#### المعوقات الإدارية التي تواجه عملية المسح

تتبع الإشكالات الإدارية في المسح العام للأراضي بصورة أساسية من أوجه القصور في التنظيم والهيكلية الإداريتين، ضعف الموارد المادية

1 - خليفة الذهبي، المرجع السابق، ص 132.

2 - لزهاري القيزي، عوائق مسح الأراضي العام، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد 12، ديسمبر 2018، ص 407.

والبشرية المخصصة لأشغال المسح، ما ينعكس سلباً على وتيرة الإنجاز وجودة النتائج، المسائل القانونية المتشابكة التي تظهر على امتداد مراحل المسح، وتستلزم تدخلاً تشريعياً دورياً لتلافي التعارض والعوائق الإدارية المرتبطة بتشكيل اللجنة المكلفة بالمسح، حيث تبرز إشكالات في آليات اختيار أعضائها ومدى تمثيلهم للجهات المعنية وصلاحياتها وصياغة مهامها، مما يؤدي إلى تباطؤ اتخاذ القرارات وتعدد الاجتهادات هذا فضلاً عن قصور التنظيم الإداري للهيكل المسؤول عن المسح، ويشمل ذلك غياب التنسيق الفعال بين المكاتب والإدارات المختصة من عدم وضوح خطوط المسؤولية والتبليغ، ما يضعف الرقابة الداخلية ويتسبب في ازدواجية الجهود، تتضافر هذه العوامل لتنشئ بيئة إدارية غير متكاملة، تؤثر على نجاح عملية المسح من حيث الدقة والسرعة والتكلفة. ومن ثمّ يصبح من الضروري إعادة هيكلة الأطر التنظيمية وتحديد المهام والصلاحيات بدقة، وضمان توفير الإمكانيات اللازمة لدعم لجنة المسح وتحقيق أهدافها بفعالية.

### الفرع الأول: إشكالات محدودية دور لجنة المسح

من الإجراءات الأساسية لإنجاح المسح العام للأراضي هو تشكيل لجنة المسح المنصوص عليها في المادة 07 من المرسوم رقم 76/62 المشار إليه، بحيث تُنشأ في كل بلدية فور بدء العمليات المسحية لتنظم سير الأعمال وتُشرف مباشرة على تنفيذ مهام المشروع<sup>1</sup>.

تتمثل إحدى الإشكاليات العملية في هذا الإطار في كون اللجنة تتألف من عدد كبير من الأعضاء، ما يجعل اجتماعهم جميعاً أو حتى اجتماع

<sup>1</sup> - حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 54.

غالبهم في الوقت نفسه أمراً صعباً عند بدء عملية المسح لوضع حدود كل بلدية<sup>1</sup>.

إعادة ترتيب أعضاء اللجنة المشعر لم يخصص الترتيب المناسب لبعض الأعضاء الفاعلين في اللجنة، بحيث أدرج المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله في المرتبة العاشرة، مع أن دوره أساسي ومحوري. كان الأجدى أن يحتل هذا المنصب مرتبة متقدمة ضمن قائمة الأعضاء نظراً لأهمية مساهمته في إنجاح العملية.

صعوبة نيابة رئيس المجلس الشعبي البلدي تكشف الممارسة العملية عن تعذر قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بمهام نائب رئيس اللجنة بفعالية، إذ تتزاحم عليه الانشغالات بصفته ممثلاً للشعب على مستوى بلديته. غالباً ما تُفضّل اجتماعات مشاريع البلدية على اجتماع لجنة المسح، وأحياناً يمتنع عن الحضور لارتباطه بوظيفة قاضي في المحكمة البلدية، فيتعذر تعويضه أيضاً لمحدودية تفرغ النائب. ولهذا، يرى البعض أن تكون نيابة رئاسة اللجنة من نصيب ممثل مسح الأراضي، لكونه الأقرب إلى العملية والأكثر حرصاً على مجرياتها<sup>2</sup>.

يتجلى بعد النظر أن هذا العضو يتولى الإشراف على الهيئة المعنية بتنفيذ المسح على المستوى المحلي بحد ذاتها، وأن غالبية اجتماعات اللجنة تُعقد بناءً على طلبه. ومما يلفت الانتباه في هيكل اللجنة تأخير المحافظ العقاري في الترتيب، رغم الدور البارز الذي يضطلع به، لا سيما في تأسيس السجل العقاري وكان الأجدى أن يحظى بمرتبة متقدمة إلى جانب

1 - حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 59.

2 - حاجي نعيمة، المرجع نفسه، ص 59.

ممثّل مديرية المسح، وقد يثير هذا التهميش شعور مأمور المسح والمحافظ العقاري بالتقليل من أهمية مساهمتهما، مما يحدّ من انضباطهما وإتقانهما وتفانيهما في أداء مهامهما<sup>1</sup>.

تنال هذه اللجنة مسؤولية رسم الحدود والسعي إلى تسوية أي نزاعات حدودية قد تنشأ بين البلديات في هذا السياق<sup>2</sup>، بالإضافة إلى جمع جميع الوثائق والبيانات اللازمة لتيسير إعداد المستندات المساحية، والتأكد حين الحاجة من اتفاق الأطراف المعنيين على حدود ممتلكاتهم العقارية، وفي حال تعذّر التوصل إلى اتفاق، يُبذل جهد للتوفيق بينهم قدر الإمكان<sup>3</sup>.

كما تفصل استناد إلى الوثائق العقارية والسندات المقدمة، في كافة المنازعات الناشئة عن أشغال المسح، مع السعي لتسويتها ودياً بين الأطراف<sup>4</sup>. ومنه سنتناول عدة إشكالات مرتبطة بمحدودية الدور الذي تلعبه هذه اللجنة في أشغال المسح العام للأراضي.

#### أولاً: الاعتراضات والشكاوى

بعد انقضاء مهلة إيداع وثائق المسح في البلدية (والتي تبلغ شهراً كاملاً)، يُغلق رئيس فرقة المسح سجل الشكاوى المخصص لتقيد الاعتراضات، ويوقعه تمهيداً لرفعه إلى الجهة المختصة قانوناً لدراساتها والبت فيها. وتنص المادة 12 من المرسوم رقم 76/62 المعدل والمتمم على

<sup>1</sup> - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، ص 227.

<sup>2</sup> - المادة السابعة (07) من المرسوم رقم (62/76) المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2009-2010، ص 48.

<sup>4</sup> - المادة التاسعة (09) من المرسوم رقم (62/76) المعدل والمتمم، السالف الذكر.

أن الشكاوى المقدمة خلال الأجل المشار إليه في المادة 11 تُحال إلى لجنة مسح الأراضي لفحصها.

تجتمع اللجنة بناءً على طلب مسؤول الولاية المكلف بعملية المسح أو بدعوة من رئيسها، ويُحرر عن مداولاتها محضر مفصل. تُتخذ القرارات بأغلبية الأصوات شرط حضور ثلثي الأعضاء على الأقل، فإذا تعادلت الأصوات رجّح صوت الرئيس، ثم تُتخذ هذه القرارات بمقتضى مقرر يصدره الوالي<sup>1</sup>.

يتضح أنّ عقد اجتماع لجنة المسح المختصة بدراسة الاعتراضات المقدّمة خلال مهلة إيداع وثائق المسح بالبلدية يتمّ بناءً على طلب يرفعه مدير مسح الأراضي بالولاية إلى رئيس اللجنة. ومن ثمّ يقوم الأخير بدعوة الأعضاء للحضور قبل موعد الجلسة بخمسة عشر (15) يوماً، وذلك لإتاحة الوقت الكافي لهم للاطلاع على الملفات موضوع الدراسة.

غير أنّ التطبيق العملي يكشف أنّ غالبية الأعضاء لا يتسلّمون جدول الأعمال إلّا في أثناء انعقاد الجلسة، وهو ما ينعكس سلباً على سير عملية المسح. ورغم أنّ المشرّع اشترط توجيه الدعوة إلى الأعضاء، فقد ترك اختيار وسيلة الإخطار لرئيس اللجنة حرّاً، فيمكنه مثلاً إرسال الاستدعاء برسائل مضمّنة مصحوبة بإشعار بالوصول، أو عبر محضر قضائي، أو بأيّ وسيلة أخرى يراها مناسبة<sup>2</sup>.

وحتى تتعدّد لجنة المسح لابد أن يكتمل النصاب القانوني المقدر بثلاثي أعضائها، وإلا اضطر رئيس اللجنة لإعادة استدعائها مرة أخرى. وفي الوقت نفسه يبعث كاتب اللجنة بناءً على

<sup>1</sup> - المادة الثامنة (08) من المرسوم رقم (62/76) المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - عماد الدين رحايمية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دراسة في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء دار الحكمة للنشر، الجزائر، 2017، ص 199.

توجيه رئيسها باستدعاءاتٍ إلى المعارضين الذين حُدِّدَت هويتهم عند انتهاء مهلة الإيداع، ليحضروا أمام اللجنة في اليوم والساعة المحددين في الاستدعاء، الذي يُرسل عادةً برسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام.

عندما يطمئن رئيس اللجنة إلى اكتمال النصاب القانوني للأعضاء الحاضرين، يفتح الجلسة بتذكيرهم بجدول الأعمال، ثم تتولّى اللجنة دراسة الشكاوى والاعتراضات عبر فحصها والاستماع إلى توضيحات المعارضين حول مطالبهم مع الاطلاع على الوثائق الداعمة. بعد ذلك، تسعى اللجنة وفقاً للمادة 12 من المرسوم رقم 76/62 إلى التوفيق بين الأطراف ورسم الحدود المتنازع عليها، بهدف التوصل إلى صيغة نهائية فإذا نجحت اللجنة في إبرام الصلح بين الأطراف، تُعتمد الحدود الجديدة وتُدرج على وثائق المسح تبعاً للاتفاق<sup>1</sup>.

إذا تعدّر التوفيق بين المتنازعين، تُعتمد الحدود المؤقتة للعقارات وفقاً للمخطط المعتمد، وتُعتبر الوثائق المساحية مطابقة للوضع الفعلي للممتلكات ويُعمل بها، مع استثناء الأجزاء المتنازع عليها إذ يُصان حق المعارض أو الحائز بشأنها<sup>2</sup>.

تُخطر اللجنة في هذه الحالة جميع الأطراف بمهلة ثلاثة أشهر للتوصل إلى اتفاق على الحدود أو لرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة. فإذا انقضت هذه المهلة اعتُبرت الحدود نهائية، مع احتفاظ كل من الخطأ المادي المعترف به وحقوق المالك الحقيقي، التي لا تكون شكاواه بشأنها مقبولة إلا بينه وبين جيرانه المباشرين بحقهما<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 234.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في النظام الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هوم، الجزائر، 2011. ص 112.

<sup>3</sup> - المادة الرابعة عشرة (14) من المرسوم رقم (62/76) المعدل والمتمم، السالف الذكر.

تُعَدّ المهلة الممنوحة للطرفين المتنازعين فرصةً للصلح الودي دون اللجوء إلى القضاء، مما يوفر الوقت والجهد والنفقات. ويندرج ذلك خصوصاً عندما يتفق الطرفان على ملكية كلٍ منهما لأرضه، لكنهما غير متأكدين من حدود القطعتين. عندئذٍ يتفقان على تكليف خبير مختص لتحديد هذه الحدود استناداً إلى مستندات كل طرف، ويُحرّر خبير المسح محضراً ملزماً للطرفين. ثم يُخطر اللجنة المعنية بالمسح بمضمون هذا المحضر خلال المهلة القانونية المحددة بثلاثة (03) أشهر<sup>1</sup>.

بناءً على ما سبق، يتّضح عملياً أن مهام اللجنة تتطوي على إشكالات تحدّ من مدى فعاليتها، حيث تميل إلى الصبغة القضائية أكثر من الإدارية. فالوساطة بين الملاك وإصدار الصلح يعدّان عملاً قضائياً في جوهره، لترجيح صوت الرئيس وهو قاضٍ داخل اللجنة دلالة واضحة على أسبقية السلطة القضائية فيها. وفي المقابل تنقلّص هذه الصلاحيات أمام الطابع الإداري للجنة، إذ إنّ إلزامية مصادقة الوالي على قراراتها تمثل تقييداً لسلطتها القضائية<sup>2</sup>.

من منظور آخر يتضح أن مهام هذه اللجنة تقتصر على التوفيق والإصلاح في النزاعات المعروضة دون أن تكون ملزمة، مما يؤدي إلى إطالة أمدها ويعوق سير عملية مسح الأراضي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011-2012، ص 74.

<sup>2</sup> - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010، ص 32.

<sup>3</sup> - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 228.

تواجه اللجنة أيضاً عوائق أخرى، أبرزها أن آلية التصويت فيها تتأثر باختلاف انتماءات أعضائها القضائية والإدارية والعسكرية، مما يفتح الباب لأهوائهم الشخصية. إضافةً إلى ذلك فإن غياب الاختصاص العقاري لدى غالبية الأعضاء يجعل نتائج التصويت في بعض الأحيان غير فعّالة<sup>1</sup>.

وعلى ذلك كان من الأجدر أن يُمنح القاضي سلطة الحسم في مداوات اللجنة بعد استشارة أعضائها، مع تزويد تلك القرارات بالقوة القانونية اللازمة خاصة وأن الطعن فيها غير مطروح إطلاقاً<sup>2</sup>.

يتضح لنا عملياً أن اللجنة غالباً ما تفتقر إلى الفعالية المطلوبة؛ إذ إنّ معظم الخلافات المعروضة عليها تتعلق بتحديد الحدود، ولا تُحسم داخلياً، بل تُحال إلى القضاء للفصل فيها، رغم أن الغالبية منها قضايا بسيطة يسهل تسويتها دون لجوء الأطراف إلى الجهات القضائية المختصة<sup>3</sup>.

### ثانياً: دور لجنة مسح الأراضي في الرقابة على أعمال المسح

تنص المادة 9 من المرسوم رقم 76/62 على مهام عديدة للجنة مسح الأراضي، لكنها تقتصر عملياً على معالجة المنازعات عند الحدود والبت في الاعتراضات المقدمة خلال فترة الإيداع الأولى للوثائق والمخططات البلدية. ويُعد تلقائياً وجود الاعتراضات المحفّز الوحيد لانعقاد اللجنة، فما لم تُسجّل شكاوى أو طعون تنظر الوثائق في نظرها على أنها مطابقة للوضع العقاري الفعلي، فيُمرّر القسم المساحي دون أي مراجعة أو تدقيق.

<sup>1</sup> - عماد الدين رحايمية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع سابق، ص 200.

<sup>2</sup> - عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص 33.

<sup>3</sup> - عماد الدين رحايمية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع سابق، ص 220.

وقد أسفر هذا الإجراء عن تسجيل عدد كبير من القطع في خانة «غير المطالب بها» لمجهولي الملكية، في حين كان يمكن للجنة لو مورست لديها صلاحية الرقابة الفعلية على الوثائق المساحية، أن تدفع أصحابها إلى الإيداع مبكراً وتجنّب المنازعات قبل نشوبها. وهذا يتعارض مع الغاية الرئيسة للمسح العام في تطهير السجل العقاري وضمان استقراره.

من هنا يتضح أن المشرّع أغفل منح اللجنة صلاحية رقابية أساسية: متابعة عمل فرق المسح والتثبت من مطابقة المخططات وقوائم الملاك للواقع الأرضي. ومن شأن تعديل النص القانوني أن يكفل إشراك اللجنة في فحص المخططات والمستندات المساحية بشكل شامل، وإثارة أية مشكلات أو تناقضات في الوقت المناسب، بما يعزز جودة النتائج ويحقق الأهداف المنشودة لعملية المسح العام للأراضي<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: عيوب التنظيم الهيكلي لإدارة المسح

منذ إطلاق عملية المسح العام للأراضي، أحاطها المشرع بسلسلة من النصوص القانونية، ولا يزال يعكف على تحديثها عبر تعديلات تشريعية متتالية تستجيب لمتطلبات العصر. ولضمان انسيابية هذا المشروع وإتقان تنفيذه، كُلفت مجموعة من الهيئات الإدارية بتنظيمه واتخاذ التدابير الضرورية، إذ يمتدّ هرم هذه المنظومة من الإدارة المركزية إلى المستويات المحلية كما يلي:

<sup>1</sup> - محدة جلول وحوينق عثمان، إعداد مسح الأراضي العام كآلية لتطبيق نظام الشهر العيني، في الجزائر، الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، جويلية 2019، ص 119.

1. المديرية العامة للأموال الوطنية (المستوى المركزي)، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، إدارات المسح والحفظ العقاري على مستوى الولايات، المصالح العقارية على مستوى البلديات. تشكل هذه المؤسسات معاً الهيكل الإداري لعملية المسح، حيث يضطلع كل طرف منها بدور محوري في إجراء المسوحات العامة وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>.

بالرغم من التنظيم القائم، لا تزال عملية المسح العام للأراضي تعاني من جملة نقائص إدارية عطلت انسيابها وأخرى إنجازها، رغم انقضاء عقود على انطلاقها. وكان من المتوقع أن نكون اليوم في خضمّ مراجعة ثانية أو ثالثة للعملية، على غرار بعض الدول المتقدمة في هذا المجال، ما يستدعي معالجة العوائق وإصلاح القصور لضمان استمرارية ونجاح المسح.

ومن أبرز هذه الإشكالات غياب فروع لمديرية المسح على مستوى الولايات، مما يزيد من تعقيد الإجراءات ويُبطلُ الإنجاز. كما أن الفصل القائم بين إدارتي المسح والحفظ العقاري لسنوات طويلة أدى إلى نتائج سلبية، فبات لزاماً على المشرع إدخال تعديلات تشريعية توحد عمل الإدارتين، باعتبار أن إجراء المسح وتأسيس السجل العقاري عمليتان مترابطتان. وسنسعى في الفقرات التالية إلى تفصيل هذه النقاط ومقترحات معالجتها<sup>2</sup>.

ومنه تم حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، وجاء في نص المادة 02 ينتج عن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحويل مجموعة أملاكها وحقوقها

1 - خليفة الذهبي، المرجع السابق، ص 162.

2 - خليفة الذهبي، المرجع نفسه، ص 163.

وواجباتها ومستخدميتها إلى وزارة المالية، من المرسوم رقم 21-251 مؤرخ في 06 جويلية 2021 يتضمن حل الوكالة وحقوقها وواجباتها ومستخدميتها إلى وزارة المالية<sup>1</sup>.

### أولاً: انعدام فروع مديرية المسح على الصعيد المحلي

تعدّ عملية المسح العام للأراضي من أهم المشاريع الوطنية لارتباطها بكامل إقليم الوطن، حيث يضمّ التنظيم الإداري الجديد 58 ولاية يزيد كل منها على ثلاثين بلدية، بالإضافة إلى الولايات المنتدبة المستحدثة. ورغم ذلك، يقتصر وجود مديرية المسح على قطاع واحد فقط في 48 ولاية من أصل 58، فتتولى هذه المديرية مسؤولية العمل المساحي على مستوى الإقليم الولائي بأكمله وبناءً على ذلك، يصبح من الصعب ضبط وتنظيم جميع العمليات المساحية، خصوصاً عندما تتزامن أعمال عدة بلديات في الوقت ذاته<sup>2</sup>.

لا تزال الولايات الجديدة والولايات المنتدبة معتمدة في مجال المسح على الولاية الأم، مما يثقل كاهل الجهة الإدارية المركزية ويعوق سير العمل. ومن ثم أصبح من الضروري توسيع هذا الهيكل بإضافة مديريات جديدة في تلك الولايات، وزيادة فروع مديرية مسح الأراضي على المستوى الولائي بما يتناسب مع اتساع كل ولاية وعدد بلدياتها. إن تقوية التنظيم الهيكلي لإدارة المسح محلياً يُقرب الإدارة من مواقع الأعمال، ويُسهل سير

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 21/251، المؤرخ في 06/06/2021، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميتها إلى وزارة المالية، ج ر عدد 47، الصادرة 2021.

<sup>2</sup> - لزهاري القيزي، عوائق مسح الأراضي العام، مقال منشور، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، العدد 12، ديسمبر 2018، ص 406.

العمليات ويُعزز الرقابة والمتابعة، مما يسرع إنجازها وإتمامها في أقرب الآجال<sup>1</sup>.

### ثانياً: ضعف التنسيق بين إدارتي المسح والحفظ العقاري

رغم الجهود المبذولة من قبل إدارة المسح وإدارة الحفظ العقاري لإنجاز المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، إلا أن التعاون بينهما يظل محدوداً، الأمر الذي يضاعف من فعالية المهام المشتركة، ولا سيما تحديث بيانات السجل العقاري، فآليات تبادل المعلومات بين الجهتين ما زالت تقليدية وتعتمد على إرسال الوثائق ذهاباً وإياباً، ما يضيع الوقت ويعرقل مصالح المتعاملين.

كما أن الفصل الوظيفي بين الإدارتين أصبح عائقاً أمام تسريع أشغال المسح وتفعيل إقامة السجل العقاري، رغم أن الهدف النهائي لكليهما واحد هو ضبط الملكية العقارية وضمان استقرارها، وقد أسفر هذا الخلل في التنسيق عن بطء في الإجراءات وتشظي في البيانات وتكرار للأعباء الإدارية.

ويمكن إرجاع هذه الإشكالات إلى عاملين رئيسيين: الأول يتعلق بتضارب صلاحيات اتخاذ القرار بين الإدارتين، والثاني يتمثل في غياب منظومة معلوماتية موحدة قادرة على تمكين تحديث سريع وفعال للبيانات، ما كان سيحول دون ضياع الوقت ويجعل منهما هيكلًا متكاملًا ومتناسقًا في خدمة المواطنين<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - خليفة الذهبي، مرجع السابق، ص ص 163 - 164.

<sup>2</sup> - جعفر الربعاوي، إشكاليات التحيين والتسجيل العقاري، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2015، ص 141.

العامل الأول يتمثل في التباين الواضح بين سلطة اتخاذ القرار في مديرية مسح الأراضي والمحافظة العقارية فكل منهما مديرة الخاص: ففي المديرية يشرف مدير المسح على إجراءات العمل ويتمتع بالصلاحيات المخولة له قانونياً، بينما يدير المحافظ العقاري شؤون المحافظة بمهامه واختصاصاته الخاصة ورغم هذه الاستقلالية القانونية، فإنهما يلتقيان عملياً في مهام حيوية مشتركة، لا سيما إعداد المسح وتأسيس السجل العقاري، وعليه فإن أي تأخير أو انشغال من قبل إحدى الإدارتين يؤدي حتماً إلى تعطيل سير العملية برمتها، التي تقوم في أساسها على تنسيق وتكامل الجهود بينهما، ومن هنا تتبع الضرورة الملحة لإعادة هيكلة الإدارتين وتوزيع الصلاحيات بينهما بشكل يضمن تجاوز الإشكالات الناشئة عن الفصل القائم، ويعزز فعالية إنجاز المسح وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>.

أفرز هذا التباين شلاً تاماً للعمل وأضرّ بمصالح مرتادي القطاع، الذين باتوا يضطرون لإتمام إجراءاتهم بأنفسهم، لا سيما عند تحديث بيانات الملكية وتجديد وثائق القياس، منتقلين ذهاباً وإياباً بين مصالح الإدارتين، ما يكبدهم عناء وجهداً وإضاعة للوقت، علاوة على بُعد مقر مديرية المسح عن مقرات المحافظات العقارية في أرجاء الولاية، وقد دفعهم ذلك أحياناً للتدخل المباشر في الإجراءات الإدارية، من قبيل نقل الوثائق شخصياً بين الإدارتين.

ومما لا شك فيه أن هذه الاختلالات استدعت البحث عن حلول إصلاحية تفضي إلى دمج الإدارتين وتوحيد مهامهما المشتركة في إعداد

<sup>1</sup> - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجه العقاري دار هومه، الجزائر، 2004، ص 104.

المسح وتأسيس السجل العقاري، وهو ما يلمحه التعديل الوارد في قانون المالية التكميلي لسنة 2020<sup>1</sup>.

ومن هذا الضعف الذي تطرقنا له من خلال التنسيق بين الإدارتين المسح والحفظ العقاري مما أدركه المشرع في هذا عبر مرسوم تنفيذي رقم 21-393 مؤرخ في 18 أكتوبر 2021 يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، وإعتمادا على هذا المرسوم ونذكر على سبيل المثال المادة 02 منه، نصت على تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة ومسح والحفظ العقاري للمديرية العامة للأموال الوطنية.

وبالأخص المادة 10 من هذا المرسوم أي تضمن دمج كل مديرية الحفظ العقاري والمديرية الولائية لمسح الأراضي تحت المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري ممارسة السلطة السليمة للمحافظات العقارية التابعة لاختصاصها الإقليمي. وتسهر على احترام تنظيم وتشريع مسح الأراضي والحفظ العقاري ومتابعة ومراقبة عمل مصالحها وتحقيق الأهداف المنشودة<sup>2</sup>.

نلاحظ أن هذين المرسومين لم يغيران من شكل أو المهام بل أدمجها في مديرية وحدة وهي المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي المؤرخ المؤرخ في 18/10/2021، المحدد لمهام مفتشية مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وكيفيات تنظيمها وسيرها، مهامها تسيير أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري، القيام في حدود صلاحياتها، بالتحقيقات الخاصة<sup>3</sup>.

1 - القانون (07/20) المؤرخ في 04/06/2020، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، السالف الذكر.

2 - المرسوم التنفيذي 393/21، المؤرخ في 18/10/2021، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، ج ر عدد 80، الصادرة ب 2021.

3 - المرسوم التنفيذي 394/21، المؤرخ في 18/10/2021، المحدد لمهام مفتشية مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وكيفيات تنظيمها وسيرها، ج ر عدد 80، الصادرة ب 2021.

## الفرع الثالث: عدم فعالية عمل فرق التحقيق المختلطة

تُعدّ مرحلة التحقيق الميداني التي تنفذها فرق التحقيق المختلطة ضمن أعمال المسح العام للأراضي من أهم مراحل العملية، إذ تتولى هذه الفرق— التي تضم عونين من مصلحة مسح الأراضي، وعضوًا من المحافظة العقارية، وآخر من مديرية أملاك الدولة، بالإضافة إلى عون من البلدية— مهمة مطابقة حدود العقارات وفحص سندات الملكية وتدقيق الحقوق العينية وجمع الشهادات والمعلومات، ثم مقارنتها بما هو محفوظ في أرشيف المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة. إن إتقان هذه الفرق لمهامها مبدئيًا يفضي إلى سجل عقاري دقيق يعكس الواقع العقاري دون انحراف.

إلا أن الواقع العملي يشير إلى وجود قصور واضح في أداء هذه الفرق، سواء خلال المراحل الأولية للمسح أو حتى بعد تأسيس السجل العقاري وتسليم سندات الملكية. فقد برزت عدة أسباب لهذا التقصير، من أهمها اقتصار بعض الأعضاء على الحضور الرمزي دون المشاركة الفعلية في التحقيق، ما يضعف دقّة النتائج ويؤدي إلى زيادة عدد الطعون والمنازعات العقارية.

وترتب على هذا الخلل الإضرار باستقرار الملكية العقارية وسلامة السجل العقاري بوجه عام. لذا بات من الضروري تعزيز آليات الرقابة على عمل فرق التحقيق المختلطة، وضمان مشاركة جميع أعضائها بفعالية، إلى جانب توفير التدريب والتجهيزات الملائمة، لتحقيق الهدف المنشود من مسح الأراضي وتجنب النزاعات المستقبلية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - لزهاري القيزي، عوائق مسح الأراضي العام، مقال منشور، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، العدد 12، ديسمبر 2018، ص 407.

## المبحث الثاني:

### القضايا القانونية

تعد عملية المسح العام للأراضي من أبرز الآليات التي اعتمدها الدولة الجزائرية في سبيل تنظيم العقار وتطهيره، وذلك من خلال وضع إطار قانوني وإداري يهدف إلى ضبط الوضعيات العقارية و إدخالها ضمن نظام قانوني رسمي يضمن الامن العقاري والمراسيم التطبيقية له، وبالموازاة انتقل المشرع من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني ولأن الوضعية العقارية في الجزائر تشهد فوضى بسبب كثرة النصوص القانونية وقلّة دقتها بالإضافة إلى أنها مبعثرة في عدة أوامر ونصوص تشريعية وتنظيمية، بل وأكثر من ذلك فهي متناقضة في كثير من الأحيان هذا ما جعل إدارة المسح تواجه العديد من المشاكل أو الصعوبات القانونية التي تحول دون إتمام العمليات المسحية في الآجال المحددة ووفقا للبرنامج المسطر لها، سنتطرق إلى المشكلات القانونية المتعلقة بالعقود العرفية وشهادات الحياة (المطلب الأول)، وكذلك إشكاليات تعديل الحدود ورقمنه القطاع العقاري (المطلب الثاني).

### المطلب الأول:

#### المشكلات القانونية المتعلقة بالعقود العرفية وشهادات الحياة

المشرع الجزائري وسعيا منه إلى إيجاد حلول تساعد على تفعيل وتيرة إتمام المسح العام للأراضي أصدر عدة قوانين، لكن الواقع العملي كشف أنها عقدت الأمور أكثر من خلال النظر إلى جداول المحاكم ومختلف النزاعات التي أفرزتها وبالتالي فإنها فشلت في تحقيق الهدف الذي شرعت

من أجله، إذ كان من المنتظر أن تكون آليات مساعدة لتسهيل عملية المسح وحلول للمشاكل التي تواجه إدارة المسح وعليه تعد العقود العرفية من بين الإشكالات القانونية البارزة التي أفرزها واقع التعامل العقاري، وما يترتب عليه من صعوبات على مستوى الإثبات القانوني، سنتناول هذه المشاكل في: المشكلات القانونية للعقود العرفية (الفرع الأول)، الإشكالات القانونية المرتبطة بعقد الشهرة وشهادة الحيازة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: المشكلات القانونية للعقود العرفية

تعتبر ظاهرة العقود العرفية جزءاً أساسياً من المجتمع الجزائري نظراً للتكاليف العالية المرتبطة بالمعاملات العقارية، حيث أن المسح العقاري يركز بشكل رئيسي على الملكية، فإنه غالباً ما يواجه الفروق التقنية بين مالكي السندات العرفية سواء كانت تاريخها ثابتاً أو غير ثابت لذا تدخل المشرع ليعالج هذه المشكلة وهذا ما سنناقشه فيما يلي:

### أولاً: المشكلات المتعلقة بالقوة الإثباتية للعقود العرفية

لقد اختار المشرع الجزائري انتقال من نظام التسجيل العيني من خلال اعتماد نظام المسح العقاري عليه أن يأخذ بعين الاعتبار ظاهرة العقود العرفية التي انتشرت من يوليو 1962 وحتى نهاية 1970، ولذلك أصدر قانون التوثيق الذي بدأ سريانه اعتباراً من الأول كم يناير عام 1971، حيث منع التعامل بالعقود، أما بالنسبة للعقود العرفية التي تثبت تاريخها وتم إبرامها قبل 1 يناير، فإن الوضع يكون مختلفاً<sup>1</sup>، تدخلت الحكومة ثلاث مرات لإدخال التعديلات اللازمة، كان التدخل الأول بناء على المرسوم رقم

1 - اعتبر المشرع كل العقود المحرر والثابتة التاريخ قبل صدور قانون التوثيق في في 15 ديسمبر 1970، أنها عقود عرفية صحيحة.

210/80، الذي أصدر في سبتمبر 1980، بموجب هذا المرسوم أصبحت العقود العرفية التي تم إعدادها قبل 01 مارس 1964 لها صفة قانونية، وبالتالي لم تعد بحاجة للتسجيل المسبق، أما التدخل الثاني فكان وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 123/93، الذي منح العقود العرفية التي تم تحريرها عام 1971 وضعا رسميا من متطلبات التسجيل المسبق<sup>1</sup>، التدخل الثالث يتم بموجب القرار الرئاسي الذي صدر في 30 جوان 1976، والذي وضع لغرض تصحيح العقود الغير رسمية التي تم توثيقها قبل 05 مارس 1974، وبذلك أصبحت جميع العقود الغير رسمية التي تم إبرامها قبل عام 1971 والتي تم توثيق تاريخها، صحيحة ويمكن تسجيلها<sup>2</sup>.

فيما يخص العقود التي تم توقيعها بعد 01 جانفي 1971، فإن صدور الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 الذي يتناول مهنة التوثيق، قد جعل من الضروري أن تكون الكتابة الرسمية موجودة في جميع التعاملات العقارية والا سيكون العقد باطلا وهذا ما أكدته الغرفة مجتمعة للمحكمة العليا في قرار رقم 136256 المؤرخ في 18 فيفري 1997 والغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 14856 المؤرخ في 23 ماي 1997 ورغم تأكيد المشرع على مبدأ الرسمية في المعاملات العقارية ووجوب الشهر العقاري لدى المصلحة المكلفة بذلك إلا أن الأفراد لا يعتبر أو لآخر فهو غالبا ما يفضلون التعامل بالعقود العرفية وهو ما يشكل عرقلة كبيرة أمام عمليات المسح العقاري<sup>3</sup>.

1 - عمار بوضياف، الاختصاص القضائي في الغاء الدفاتر العقارية، المرجع السابق، ص 53.

2 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ص 20.

3 - عمار بوضياف، الاختصاص القضائي في الغاء الدفاتر العقارية، المرجع السابق، ص 54.

## ثانياً: المشكلات المتعلقة بمضمون العقود العرفية

إن العقود العرفية المحررة من قبل الافراد دون تدخل إي جهة رسمية، مما يجعل المعلومات الموجودة فيها غير دقيقة وهذا يتسبب في مشاكل أثناء القيام بعمليات المسح، ومن أبرز هذه المشاكل:

1 - عقود عرفية تحتوي على معلومات غير دقيقة عن المساحة: حيث يحدد عادة ما تعين المساحة بشكل تقريبي في العقد، مما يتقل عمل المحققين فقد يذكر العقد مساحة معينة ولكن المساحة الفعلية قد تكون أكبر أو أصغر، مما يصعب على الفريق التقني إتخاذ قرار بشأن أي المساحتين صحيحة، وهذا يستدعي إجراءات إضافية مثل استجواب الجيران للبحث عن الحقيقة التي سيتم تسجيلها في سجل العقاري، وهذه الإجراءات قد تطيل أو تعيق عملية المسح وتؤدي الى تأخيرها.

2- العقود العرفية التي تحدد فيها الأملاك من الجوار بطريقة غير دقيقة: يمكن أن تسبب مشاكل هذا يجعل من الصعب تمييز الملكيات المجاورة، مما يؤدي الى تدخلها بحيث يتعذر تحديد الحدود بينها، في كثير من الأحيان تؤدي هذه الحالة الى حدوث خلافات بين أصحاب الممتلكات المجاورة، حيث يتمسك كل شخص بالحدود التي تقيده، وبالطبع تلك الحدود التي تمنحه مساحة أكبر، هذه الوضعية تستدعي القيام بتحقيقات مكلفة ودعوة الملاك الجيران لتحديد الحدود المتفق عليها وحل النزاعات بينهم، وإذا كان هناك نزاع حقيقي ولم يتم الوصول الى حل فإن لجنة المسح العقاري تحيلهم الى القضاء العقاري لحل النزاع وهذا الإجراءات تؤدي الى تأخير عمليات المسح<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 151.

### الفرع الثاني: الإشكالات القانونية المرتبطة بعقد الشهرة وشهادة الحياة

تعتبر اشكالات عقد الشهرة وشهادة الحياة من المواضيع المهمة في مجال القانون العقاري في الجزائر، حيث تلعب هذه العقود دورا محوريا في تنظيم حقوق الملكية وحمايتها، واستكشاف الجوانب القانونية المتعلقة لعقد الشهرة، الذي يعتبر وسيلة لإثبات الملكية العقارية، وشهادة الحياة التي تعبر عن الاستحواذ الفعلي على العقار، وتكمن الإشكالية الجوهرية في مدى فعالية عقد الشهرة وشهادة الحياة في تحقيق الامان العقاري، وفي تحديد مدى تناسق أحكام كل منهما مع الاخر، ومقاربة الاشكالات التي يثيرها كل منهما، وسنتطرق الى الاتي:

#### أولا: الإشكالات الناشئة عن عقد الشهرة

عقد الشهرة يثير الكثير من المشكلات التي ظهرت في الحياة العملية لأن عيوبه تفوق فوائده، حيث أصبح سببا للتلاعب والسرقة أموال الآخرين لهذا السبب تم إلغاء العديد من عقود الشهرة من قبل الجهات القضائية، مما دفع العديد من الولايات الى اتخاذ قرارات بتعليق إصدار عقود الشهرة<sup>1</sup>.

يحتوي المرسوم رقم 352/83 الصادر بتاريخ 21 ماي 1983 على إجراءات سهلة وسريعة للاعتراف بالملكية من خلال عقد الشهرة، مما أدى إلى وجود نقص حقيقي ومهم في مصداقية هذا العقد للأسباب التالية:

- **الدور المحدود للموثق:** نصت المادتان الأولى والثانية من المرسوم 352/83 على منح الموثق المختص بالمنطقة صلاحيات لاستقبال ملف طلب عقد الشهرة ودراسة كافة الوثائق

<sup>1</sup> - لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف عقد الشهرة، فجاء تعريف الفقه له كما يلي: " محرر رسمي يعد من قبل الموثق طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد".

اللازمة لإعداده، بالإضافة إلى تقييم شهادات الشهود. يتصرف الموثق هنا كقاضٍ بقبوله أو رفضه للملف، ويتوجب عليه تقديم مبررات كتابية في حالة الرفض حتى يتسنى للمعني اللجوء إلى القضاء، من الواضح أن هذه الإجراءات تفتقر للكثير، إذ أن الموثق لا يقوم بفحص الواقع المادي للحيازة ويكتفي بتصريح الشرف للمالكين وشهادات شهود لا تتطلب أداء اليمين أو فحص قضائي، وهذه أوجه قصور جوهرية كانت سبباً رئيسياً في إلغاء هذا المرسوم.

- تأخر رد ممثل أملاك الدولة: ألزمت المادة الثالثة من المرسوم 352/83 الموثق بإبلاغ مدير أملاك الدولة برأيه بشأن الطبيعة القانونية للعقار المعني، يجب على مدير أملاك الدولة الرد خلال أربعة أشهر من استلام الطلب، ولكن كثيراً ما يتأخر هؤلاء المديرون في تقديم آرائهم حول الطلبات المقدمة من الموثقين لإعداد عقد الشهرة، مما أدى إلى استيلاء الكثير من الأملاك العامة والخاصة.

- تأخر رد رئيس المجلس الشعبي البلدي: لتجنب إعداد عقد الشهرة لعقارات تابعة للمحافظة العقارية للبلديات، قضى المشرع بموجب المادة الثالثة من المرسوم بضرورة إبلاغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بموقع العقار لمشاركته برأيه، وعندما تنتهي المهلة دون رد، يمكن للموثق تحرير عقد الشهرة. ومع ذلك، فإن تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي كان محدوداً حيث اكتفى بإبداء رأيه حول الطبيعة القانونية للعقار، ولم يكن ذلك كافياً لضمان الاعتراف الجدي بالملكية. في الكثير من الأحيان، تم إعداد عقود شهرة وسط غياب ممثلي البلديات، مما أدى إلى حالات متعددة من الاستيلاء على الممتلكات العقارية للبلدية.

وفي النهاية، نستنتج أن هذه الإجراءات تفتقر للنزاهة، كما أن طريقة إعدادها كانت سطحية، مما أدى إلى نشوء نزاعات معقدة في القضاء من قبل الملاك الحقيقيين ومديرية أملاك الدولة والبلدية، السبب يعود إلى غياب الفحص الميداني لحقوق الملكية العقارية من قبل الموثق أو الشخص المؤهل، حيث يقوم الموثق فقط باستقبال تصريحات الحائز ويستند عليها لإعداد عقد الشهرة، النزاعات العقارية المتعلقة بإعداد وتقديم عقد الشهرة أمام

الجهات القضائية تؤكد سوء استخدام هذه الآلية، حيث تم تسجيل 7% من القضايا المقدمة من قبل إدارات أملاك الدولة ومجلس الدولة حول هذا الموضوع<sup>1</sup>.

### ثانيا: التبعات القانونية المترتبة على شهادة الحيازة

لا يمكن للحائز على شهادة الحيازة التصرف في العقار وبيعه، وفي حالة وفاة صاحبها يكون أمام الورثة مهلة سنة ابتداء من تاريخ وفاته طلب تسليم شهادة حيازة جديدة باسمهم في حالة تجاوز المدة المحددة تلغي شهادة الحيازة بقوة القانون<sup>2</sup>.

المادة 43 من قانون التوجيه العقاري تنص على أن شهادة الحيازة لا تغير الوضعية القانونية للعقار أي لا يترتب عنها الاعتراف بالملكية، لكن وباستثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي<sup>3</sup>.

لكن التعليمات العامة التي صدرت بتاريخ 06 جويلية 1994 من وزارة المالية بشأن المسح أشارت إلى أن الشخص الذي حصل على شهادة الحيازة لا يتم فحص حيازته، ويعتبر حائزا حسن النية بموجب سند تمكنه من امتلاك العقار بالتقادم المكسب، ويقتصر دور المساح على تحديد هوية الحائز ووثيقة حيازته، وفي التعليمات رقم 16 بتاريخ 24 ماي 1998 المتعلقة بعمليات مسح الأراضي وترقيم العقارات، تم ذكر وثائق الملكية المعترف بها قانونيا دون الإشارة إلى وثيقة الحيازة، وأكدت على أهمية

<sup>1</sup> - بن دعاس سهام، مداخلة بعنوان: التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه، الملتقى الوطني الرابع " الحفظ العقاري وشهر

الحقوق العينية العقارية في الجزائر" جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية، سنة 2011، ص04.

<sup>2</sup> - المادة 42 من قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري.

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 88.

التحقق من جميع الوثائق ومدى تحقق شروط ومدة الحيازة التي تؤدي إلى اكتساب الملكية بالتقادم<sup>1</sup>.

يصبح الحائز واضح يد بسند لان المادة 14 من المرسوم 254/91 أجازت اشارة مدة التقادم المكسب كما ان المادة 47 من قانون التوجيه العقاري تنص على انه تصفى الوضعية القانونية للعقار المعني بشهادة الحيازة بمناسبة استكمال عملية المسح وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية<sup>2</sup>.

كما تمكن شهادة الحيازة صاحبها من حق الحصول على رخصة بناء أو رخصة تجزئة أو هدم رغم أن أحكام المادة 50 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والعمير تنص على أن حق الحصول على هذه الرخص مرتبط بملكية الأرض<sup>3</sup>.

يمكن لصاحب شهادة الحيازة أن يوقع رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ضمانا للقروض ذات الأمد المتوسط والطويل لغرض تمويل موسم فلاحي أو مشروع بناء حسب المادة 44 من قانون التوجيه العقاري، بالرغم من أن المادة 844 من قانون المدني يوجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون، فالحائز في هذه الحالة عومل معاملة المالك<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة يمكن الحائز لمدة سنة فقط من الحصول على شهادة الحيازة.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقارية، مرجع السابق، ص 88.

<sup>3</sup> - القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 جريدة رسمية رقم 52 لسنة 1990.

<sup>4</sup> - جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 83.

تمكن شهادة الحيازة صاحبها من الحق في الحصول على قروض بنكية وعدد من عقود التعمير وتكوين رهن عقاري لتمويل أي مشروع فلاحي أو بناء، بل ويخول هذا السند الحيازة صاحبه حتى إثارة مدة التقادم المكسب للملكية أثناء التصفية النهائية للوضعية القانونية للعقار بمناسبة مرور فرق المسح لإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>.

الحماية الحيازة تهدف أساسا الى وضع اليد وطبقا لنص المادة 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه " لا يجوز للمدعي عليه في دعوى الحيازة أن يطالب بالملكية إلا بعد الفصل نهائيا في الحيازة وإذا خسرها فلا يجوز له أن يطالب بالملكية إلا بعد استكمال تنفيذ الأحكام الصادرة ضده ومع ذلك إذا كان تأخير التنفيذ راجعا الى فعل المحكوم له، فإنه يجوز للقاضي الفاصل في دعوة الملكية... الخ<sup>2</sup>.

أن شهادة الحيازة لها آثار خطيرة وهي عقدت الوضعية العقارية أكثر مما ساهمت في تطهيرها، لأنه توجد حالات كثيرة يحصل فيها الحائز على شهادة الحيازة بطرق احتيالية وبشهادة شهود ويصعب معها إثبات ذلك ضف إلى ذلك المدة القصيرة التي يمكن من خلالها الحصول على شهادة الحيازة والمقدرة بسنة واحدة وهي مدة قصيرة جدا خاصة إذا مرت فوق المسح وسجلت المحافظة العقارية العقار باسم الحائز بترقيم نهائي وسلمت له الدفتر العقاري وبعد ذلك ظهر المالك الحقيقي وفي يده سند إثبات لملكيته للعقار، وهو أمر صعب جدا من الناحية العملية.

1 - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع بوزريعة، الجزائر 2004، ص 190.

2 - المادة 27 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وثبت من المنازعات التي طرحت على القضاء أن كثير ممن لا يمارس أصلا الحياة يحصل على سند حيازي ويسعى من خلاله إلى طرد الحائز الفعلي الذي لم يبادر بتكريس حيازته<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني:

### إشكاليات تعديل الحدود ورقمنة القطاع العقاري

يعد تحديد الحدود من العمليات الأساسية في تنظيم الملكية العقارية، إذ يترتب عنها ترسيم معالم العقار بشكل دقيق يضمن الاستقرار في التعاملات العقارية ويحول دون نشوء النزاعات بين الملاك المتجاورين، غير أن الواقع العملي كثيرا ما يشهد حالات تستدعي إعادة تعيين الحدود، سواء نتيجة لتقادم المعالم الأصلية، أو بسبب تدخل عوامل طبيعية أو بشرية أدت إلى طمس الحدود أو تغيير معالمها.

يشهد القطاع العقاري في الجزائر، على غرار العديد من الدول تحولات هامة في إطار التوجه نحو الرقمنة، حيث تم اعتماد نظم معلومات عقارية رقمية تهدف إلى تحديث الخرائط العقارية، وتبسيط الإجراءات الإدارية، وضمان الشفافية في المعاملات العقارية، وينتظر من هذه الخطوة أن تساهم في الحد من النزاعات العقارية وتعزيز الأمن العقاري من خلال توفير قواعد بيانات دقيقة وموثوقة حول الملكيات وحدودها ومنه سنتطرق المشكلات المتعلقة بتغيير الحدود (الفرع الأول)، رقمنة القطاع العقاري العقاري (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 147/08، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

### الفرع الأول: المشكلات المتعلقة بتغيير الحدود

إن عملية تعيين الحدود من خلال أشغال المسح تعد عنصراً جوهرياً لضمان نتائج المسح وما يترتب عليها من حقوق خاصة بالملكية تباور وتثبت ضمن الدفتر العقاري، وبالتالي فإن تغيير الحدود أمر وارد يؤثر على مصداقية نتائج المسح، وقد حاولنا دراسة إشكالية تغيير الحدود ضمن النقاط التالية:

#### أولاً: تعديل الحدود الناجم عن عمليات التصوير الجوي

إن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تقوم بواسطة الطائرة بعمليات التصوير الجوي لكافة الإقليم الوطني، ثم بعد ذلك بواسطة أسس تقنية ورياضية واعتماداً على الإسقاطات تقوم برسم خريطة للمنطقة التي تم تصويرها اعتماداً على سلم محدد، لتستعمل بعد ذلك كأساس لتحديد وتعيين الأقسام والوحدات والقطع العقارية لتنتقل من خلال عمليات التحقيق العقاري بواسطة الفرق التقنية والتي تكون مصحوبة برسومات وخرائط للقسم المعني بالمسح.

والاحتمال الوارد هو وقوع خطأ أثناء معالجة التصاویر الجوية واسقاطها للحصول على خرائط الأقسام، ويترتب على ذلك تقديم احتجاجات على المساحة المسجلة من قبل المالك الذي نسب إلى ملكيته جزء فقط من المساحة الحقيقية التي يملكها.

وبما أنه صاحب حق فإن لجنة المسح تقوم بإعادة التحقيق في المساحة ميدانياً وذلك بإرسال خبير عقاري يعاين العقار محل الاحتجاج.

وإذا أثبت أن المعترض فعلا يملك مساحة أكبر من تلك المحددة في خريطة القسم والمسجلة في وثائق التحقيق، فإنه يتحصل على دفتر عقاري بكامل المساحة التي يملكها<sup>1</sup>.

### ثانيا: تبديل الحدود بفعل العوامل الطبيعية.

إن العقارات وخاصة الأراضي تعتبر جزءا من الطبيعة مما يجعلها تتأثر بكافة الظروف الطبيعية الأمر الذي يؤثر على حدودها، وما يترتب عليه من مساس بحقوق الملاك.

ومن بين الحالات التي تعود إلى الأسباب طبيعة تلك المتمثلة في وجود وادي بين أرضين لمالكين مختلفين، ومع مرور الزمن، فإن الوادي نتيجة المياه التي تسري من خلاله يتسع من جهة ويضيق من جهة أخرى مما يترتب عليه زيادة مساحة أرض المالك الأول على حساب مساحة أرض المالك الثاني الذي يفقد بالمقابل جزءا من ملكيته.

وهذه الإشكالية ليس بالأهمية التي تدفع المالك الثاني إلى الاعتراض على فقدان جزء من مساحته لأن التغيير يكون طفيف بعد مرور العشرات من السنين وبالتالي ليس هناك ضرر كما أنها وضعية متعارف عليها بين سكان الريف والتغيير في حدود الأرض بسبب مجاري المياه مسامح فيه<sup>2</sup>.

1 - حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 152.

2 - حاجي نعيمة، المرجع نفسه، ص 153.

### ثالثاً: تعديل الخطوط الحدودية بناءً على إفادات الأفراد.

إن عملية المسح العقاري تعتمد أساساً على تصريحات الأفراد أثناء التحقيق العقاري مما يزيد في احتمال تغير الحدود بسبب هذه التصريحات، فعدم وعي بعض الأفراد إن لم نقل غالبيتهم يجعلهم يعتقدون أن الفرقة التقنية تابعة لإدارة الضرائب فيحاولون التصريح بجزء فقط من ملكيتهم تهرباً من الضريبة في ظنهم، كتصريح أحدهم بالمساحة المبنية دون المساحة الغير مبنية، وبما أن التحقيق يعتمد على تصريحات الأفراد فإن الفرقة التقنية تسجل المساحة المصرح بها دون الباقي.

لكن عندما يكشف المالك أنه فقد جزءاً من ملكه لابد عليه من تقديم طعن لإضافة المساحة الغير مصرح به، وبدل أن تتقدم أشغال المسح تتوقف للنظر في حل مثل هذه المشاكل فالمشكلة هنا أن غالبية الأفراد لا يدركون معنى المسح العقاري، وقد يكون لم يسمعو به إطلاقاً.

### رابعاً: إعادة تحديد الحدود الفاصلة بين البلديات

تتجلى هذه الحالة عندما يمتد عقار إلى نطاق بلديتين مختلفتين، ولا يجوز كقاعدة إنشاء مساحتين منفصلتين لكل منهما، بل يلزم ضم العقار إلى إحدى البلديتين والتنازل عن الجزء المقابل إلى الأخرى، الأمر الذي يستدعي تعديل الحدود بمشاركة رئيسي البلديتين والحصول على مصادقة الهيئات المركزية على هذا التعديل.

وغالباً ما يثبت رؤساء البلديات بالحدود ويرفضون تغييرها مما يؤثر على سير العمليات المسحية ويساهم في تغييرها<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص ص 153-154 .

## خامساً: إشكالات الناجمة على التصريحات الكاذبة

تُعَدّ التحقيقات العقارية من الإجراءات الجوهرية في عملية المسح العقاري، إذ كثيراً ما تعتمد على تصريحات الأفراد - بغض النظر عن صفتهم - خصوصاً عندما لا يتوفر سند رسمي يثبت الملكية، وتهدف هذه التحقيقات إلى جمع البيانات الضرورية حول مدى توافر شروط الحياة المشروعة التي قد تؤدي إلى التملك بالتقادم المكسب، غير أن الإشكال ينبع حين يدلي بعض الأفراد، سواء كمالكين مجاورين أو كحائزين فعليين، بشهادات غير صحيحة لدعم موقفهم، أو يتواطأ ملاك جوار مع الحائزين الذين يسعون لتزوير الحقائق، وقد يُترتب على ذلك إصدار دفاتر عقارية لا تعكس الواقع الفعلي للحقوق، فيُحرم أصحاب الحقوق الحقيقية من تصرفاتهم وأموالهم، وتفقد التحقيقات مصداقيتها كخطوة أساسية من خطوات المسح العقاري، فيفقد السجل العيني قوته الإثباتية ومطابقته للواقع.

ولمعالجة هذا الخلل، يقتضي الأمر من المشرع تجريم الإدلاء بالشهادات الكاذبة وإقرار عقوبات رادعة لمن ثبت ارتكابهم هذه الجريمة، فوجود جزاء واضح وقاسٍ سيشكل رادعاً حقيقياً أمام كل من يفكر في تقديم معلومات مخالفة للواقع، ويسهم في استعادة ثقة الأطراف بالسجلات العقارية ويعزز من أمنها القانوني<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - حاجي نعيمة، المرجع نفسه، ص 156.

## الفرع الثاني: رقمنة القطاع العقاري العقاري

رغم الجهود المبذولة لتحديث الإدارة والقضاء على التسيير اليدوي التقليدي، عبر إعادة هيكلة المديرية العامة للأموال الوطنية وتعزيز تنظيم جديد، تمهيداً لإرساء حكامه إلكترونية تركز على رقمنة العمليات الإدارية والمعاملات، بهدف تطهير الملكيات العقارية وتسوية المنازعات التي تهدد الأمن القانوني للأفراد وتعطل عمل المؤسسات، يواجه هذا المسعى جملة من المعوقات التي تحول دون بلوغ الأهداف المنشودة، إضافة إلى مخاطر محتملة ناجمة عن سوء استخدام تقنيات الرقمنة رغم إيجابياتها العديدة.

## أولاً: العراقيل البشرية أمام رقمنة عملية المسح

يواجه قطاع مسح الأراضي تحديات بشرية كثيرة تعيق انتقاله إلى النمط الرقمي، ويمكن تلخيص أبرزها فيما يلي:

- نقص الكفاءات الرقمية وافتقار عدد من مساحي الأراضي للمعرفة والخبرة في استخدام تقنيات الرقمنة الحديثة، نتيجة لمحدودية الاطلاع على التكنولوجيا وضعف المهارات الحاسوبية، انتشار الأمية التقليدية والإلكترونية في بعض الفئات، مما يصعب التواصل عبر وسائل التقنية الحديثة.
- غياب برنامج التكوين والتأهيل قلة الدورات التدريبية المتخصصة في تكنولوجيا المسح الرقمي وإعادة التأهيل الوظيفي لموظفي المصالح الإدارية<sup>1</sup>.
- ضعف الاستثمارات في بناء قدرات العاملين على استخدام نظم المعلومات الجغرافية والبرمجيات الميدانية، الفجوة الرقمية والاجتماعية.

<sup>1</sup> - وهيبه بوعنينة وآخرون، "متطلبات التحول من الإدارة التقليدية إلى الإلكترونية ومعوقاتهما"، مجلة البحث للدراسات المالية والاقتصادية، العدد 07، 2021، ص 114.

-انقسام ميداني بين مساحين ذوي إمكانيات تقنية جيدة وآخرين يفتقرون للأدوات والمهارات، مما يفاقم التفاوت ويبطئ إنجاز عمليات المسح الرقمية.

-يفتقر بعض موظفي الموارد البشرية إلى الثقة الكافية في التعامل مع المعاملات الالكترونية، ويعاني آخرون من ضعف في مهارات اللغة الإنجليزية، ما يحد من قدرتهم على استثمار المنصات الرقمية بفعالية.

-يواجه تطبيق أنظمة الرقمنة عقبة تمثلت في رفض بعض الموظفين التكيف مع الأساليب الجديدة، وهو ما يعيق سير العمل ويعد من أبرز التحديات التي تواجه المؤسسات، كما ساهم التفاوت الاجتماعي بين من يمتلكون أجهزة حاسوب ومهارات تقنية ومن لا يملكونها في تعميق الفجوة الرقمية، وزيادة مقاومة التحول الى المنظومة الرقمية<sup>1</sup>.

### ثانياً - العراقيل المالية:

تتمثل في ارتفاع نفقات رقمنة قطاع مسح الأراضي، سواءً على مستوى شراء الأجهزة والبرمجيات أو تدريب الكوادر، بالإضافة إلى تكاليف تجهيز البنية التحتية للإدارة الإلكترونية.

وقد شكّل هذا العبء المالي عائقاً أمام بعض الدول وأبطأ وتيرة مشاريع التحول الرقمي. كما يفاقم ضعف الميزانيات المخصصة صعوبة تأهيل العنصر البشري واستقدام الخبرات التقنية العالية، نظراً لعدم تخصيص الحكومة اعتمادات كافية لدعم عملية الرقمنة في قطاع مسح الأراضي.

ضعف الميزانية المخصصة لتنظيم المحاضرات وورش العمل في مجال تقنية المعلومات، تدنّي في مستويات الرواتب والحوافز المالية الموجهة

<sup>1</sup> - وهيبه بوعنينة وآخرون، المرجع السابق، ص 114.

للعاملين في نظم المعلومات، ارتفاع تكلفة برمجة المواقع الإلكترونية، نظراً إلى حاجة قطاع مسح الأراضي إلى خبراء ومختصين لإنشائها وتطويرها<sup>1</sup>.

### ثالثاً-العراقيل الإدارية:

يوجد قصور في تبسيط الإجراءات الإدارية وضمان الشفافية والمساواة في المعاملات، بالإضافة إلى الصعوبة في إنشاء بيئة إلكترونية متكاملة<sup>2</sup>.

تعاني مؤسسات مسح الأراضي من قصور في بنيتها التحتية وضعف جاهزيتها للتحويل الرقمي، مع صعوبة تعديل بعض السلوكيات الإدارية، كما يؤثر تردي شبكات الإنترنت والاتصال وجودة الخدمات في العديد من هذه المؤسسات سلباً على رفع كفاءة العمل الإداري<sup>3</sup>.

يعاني المشروع من ضعف متكامل في البنية التحتية على مستوى الدولة، مصحوباً بضعف التنسيق بين الإدارات والأجهزة المعنية بالنشاط الرقمي، مما يعيق انطلاق خطوات التحول الإلكتروني. لتهيمن آليات العمل الورقي والإجراءات الروتينية القديمة، مصحوبة بضعف الثقة بين المواطنين والجهات الحكومية وخدماتها الإلكترونية، فيزداد عزوف المستخدمين عن التعامل الرقمي.

تفتقر الجهات المعنية إلى رؤية موحدة وأهداف محددة لتسخير التقنيات الرقمية، فينتج عن ذلك تأخر تنفيذ خطط الرقمنة وتحولها إلى مجرد أوراق رسمية دون تطبيق حقيقي على الأرض. ويظل عدد كبير من خرائط

1 - وهيبة بوعينينة وآخرون، المرجع نفسه، ص 115.

2 - توفيق غصني، إقامة الحكومة الإلكترونية في الجزائر بين الواقع والمأمول بالاستعانة نموذج الأمم المتحدة وقياس تطور ومتطلبات الحكومة الإلكترونية، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 10، العدد 01، الجزائر، 2019، ص 344.

3 - يزيد عباس وآخرون، الرقمنة كمطلب استراتيجي لتحقيق حوكمة الجامعات الجزائرية، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 05، العدد 02، بسكرة، 2022.

وسجلات المسح محفوظاً على الورق فقط، ما يتطلب خطوات مسبقة غير مدروسة لتحويلها إلى صيغ رقمية قبل الشروع في معالجتها وتحليلها<sup>1</sup>.

تعاني العديد من الدول النامية من ضعف شبكات الإنترنت عالية السرعة، ونقص أجهزة الحاسوب الحديثة، وغياب برامج المسح الميداني والتطبيقات المتطورة اللازمة لدعم الرقمنة الفعالة. ليظهر جلياً رفض لدى بعض المسؤولين لآخر مستجدات التكنولوجيا في قطاع المسح، بدافع جهل بفوائد الرقمنة وعدم اقتناع بجدوى فلسفتها التشغيلية.

كما لم يُجرَ التعديل اللازم في التوزيع الوظيفي للجهات والأقسام المشمولة بالمسح، كما لم يدمج أو يُنشأ إدارات جديدة تؤدي دوراً محورياً في تنفيذ مشروع الرقمنة. برغم صدور الخطط فإن خطوات مسح الأراضي بالأدوات الرقمية تتعثر عملياً، فتظل خرائط الأراضي المخططة رقمياً حبراً على ورق بسبب التقاعس المؤسسي<sup>2</sup>.

#### رابعاً: إيجابيات رقمنة قطاع المسح الأراضي.

توفير الجهد والمال بشكل كبير كما أن لها ميزتها الكبيرة وتحسين كفاءة العمل والتشغيل وتساعد على تحسين الجودة وتبسيط الإجراءات للحصول على الخدمات المقدمة للمستفيدين وتقديم فرصا كبيرة للدولة للتوسع في قطاع رقمنة مسح الأراضي بشكل كبير للمواطنين الراغبين في الحصول على الخدمات على طريق حلول مبتكرة وبسيطة بعيدا عن الروتين.

1 - توفيق غفصي، المرجع السابق، ص 346.

2 - توفيق غفصي، لمرجع نفسه، ص 346.

أصبحت الرقمنة تشكل ضرورة حتمية خاصة بالنسبة للمؤسسات والهيئات التي تتعامل مباشرة مع الجمهور والتي تسعى بدورها إلى تطوير وتحسين خدماتها وتسهيل وصولها للمواطنين. سرعة وسهولة الوصول إلى المعلومات بواسطة الكلمات المفتاحية، الأسماء، الأماكن، أي التزويد أكثر بكمية المعلومات الوفيرة وفي زمن معين.

أسفرت التكنولوجيا الرقمية في الإطار على إحداث تغيير كلي لمجمل القطاعات وذلك من خلال إحداث ثورة رقمية تشملها، لاسيما قطاع العقار والذي بدوره استفاد من طفرة التحول الرقمي<sup>1</sup>.

تسهيل تسيير وضبط الملكيات العقارية بالإضافة إلى مهامها الرقابية ويكون الإحصاءات الدقيقة من الناحية المعاملات العقارية. تنظيم عمل المحافظات العقارية وتخفيف الضغط عليها، بالإضافة إلى توضيح الخدمات التي تسمح للمواطنين عبر منصة عقار طلب المعلومات والوثائق، زد على ذلك الخدمات المتاحة لمحري العقود<sup>2</sup>.

1 - حناوي فايز، بشاقر شيماء، دور الرقمنة في تطوير عملية المسح الأراضي في الجزائر، شهادة ماستر، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2023-2024، ص 69.

2 - سماتي شريفة، حويذق عثمان، رهانات رقمنة القطاع العقاري وأثره على الأمن القانوني في الجزائر، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم الساسية، المجلد 09، العدد 01، 2024، ص 14.

### خلاصة الفصل الأول

أنّ عملية المسح العام للأراضي في الجزائر تأخرت بصورة واضحة، ويرجع ذلك أساساً إلى قدم النصوص القانونية المنظمة لها التي مرّ عليها زمن طويل. وقد تعزّز هذا التأخير بسلسلة من العوائق التي أضعفت سير العملية ومنعتها من بلوغ غاياتها.

أول هذه العوائق ما له صلة بالجانب المادي، إذ تعاني العملية من محدودية الموارد المالية وقلة التجهيزات التقنية الحديثة، مقارنة بما يتطلبه حجم الإقليم الوطني. ثم تأتي الإشكالات البشرية التي ترتبط بكفاءة وإشراف الأعوان المكلفين بعملية المسح، إضافةً إلى الصعوبات التي يواجهها الملاك الخاضعون لهذا النظام. أما على الصعيد القانوني، فتظهر عراقيل متعلقة بطبيعة إجراءات المسح نفسها، خصوصاً الأخطاء التقنية المرافقة لها، وكذلك تنشأ مشاكل من طبيعة بعض الأراضي وثبوتيتها المعتمدة على عقود عرفية شحيحة الإثبات والمضمون. ويضاف إلى ذلك قصور المنظومة التشريعية العقارية في تفعيل الآليات البديلة التي صاغها المشرع لمعالجة التأخر وتسريع إنجاز الأعمال.

بالإضافة إلى وجود معوقات إدارية تنبع من خلل في هيكلية الأجهزة المكلفة بالمسح وتنظيم عملها. ومن ثمّ، تقترح الخلاصة تعزيز رقمنة قطاع العقار توطئةً لتحسين الإجراءات وتبسيطها، مع ضرورة تشديد القواعد القانونية وتكثيف الجهود لتجاوز العراقيل المادية والبشرية والقانونية والإدارية، بما يضمن تسريع وتيرة إنجاز المسح العام للأراضي

# معالجة القضايا الناتجة بعد اجراء المسح العقاري

## الفصل الثاني

### معالجة القضايا الناتجة بعد اجراء المسح العقاري

تعتبر عملية المسح العقاري من أهم المراحل التي تمر بها الملكية العقارية والتي جاءت لتظهر مالکها، وهو ما جاء به هذا النظام، لنجد بعض الصعوبات التي تواجهه حيث تعتمد عليه الدولة، والصعوبات التي حالت دون إنجاح العملية بشكل عام، ومن أهم هذا الإشكالات نجد أن ظهور عقارات مجهولة المالك أو تلك التي يقال عليها أنها عقارات مسجلة في حساب مجهول في الوثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية، والإشكالات آخر مثل أخطاء في الفوارق المساحات، وبما أن الدستور يحفظ ويضمن الحماية القانونية للملكية العقارية، ولا بد من المشرع أن يجد حلول مناسبة في مثل هذه الحالات المتعارضة مع الأهداف المسح بشكل عام، ومن هنا نجد المشرع اعطى حلولاً إدارية، ومنه سنتناول في هذا الفصل، خطوات تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول (المبحث الأول)، خطوات التسوية الإدارية لفوارق المساحات (المبحث الثاني).

### المبحث الأول

#### خطوات تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول

بعد إتمام عملية المسح التي تمر بها وثائق المسح، تظهر أحد هذه الإشكالات أنا وهي العقارات المسجلة في حساب مجهول والتي جاءت بعد استنفاد جميع المراحل من مرحلة الأشهار في مقر البلدية الى غاية إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية، وكذلك بعد نهاية فترة التقييم المؤقت بعد سنتين.

ومنه تظهر وضعية قانونية سلبية وهي عدم ظهور ملاك العقار وما يجعل من المحافظ العقاري ترقيم العقار ترقيما نهائيا في حساب مجهول تنفيذاً لما جاء في التعليم 16 وكذلك لانعدام الأساس القانونية الكافية في النصوص المبينة طريقة تطبيق الأمر (74-75) وكل هذا ناتج عدد كبير من العقارات المدرجة في حساب مجهول ومنه استحدثت المشرع مصطلح اخر وهو العقارات الغير مطالب بها اثناء عملية المسح ومن هنا تطرقنا الى تسوية الحساب وفقا للمذكرة 2421 (المطلب الأول) ومنه نسلط الضوء على التسوية وفقا للنصوص القانونية للعقارات غير المطالب بها (المطلب الثاني).

### المطلب الأول:

#### تسوية حسابات مجهول في مخرجات المذكرة 2421

إن شكاوى المواطنين هي التي كشفت العقارات المسجلة في حساب مجهول ليبدأ المشرع الجزائري في البحث على حلول لها، ومن بين هذه الحلول نجد التسوية الإدارية حسب المذكرة 2421 وقد تطرقنا في هذا الجزء من الدراسة الى الخطوات الموضوعية للخروج من هذه الوضعيات بواسطتها (الفرع الأول)، ثم الخطوات المادية لمعالجة هذه الاشكالات (الفرع الثاني).

### الفرع الأول:

#### الخطوات الموضوعية للخروج من حساب المجهول

هي إجراءات إدارية التي تتعلق بطالب التقييم في هذه الحالة وآخر تتعلق بسند الملكية أولاً- خطوات المتعلقة بطالب التقييم العقاري: حتى يتمكن المحافظ العقاري من دراسة هذه الوضعية فإنه يجب على المالك العقار التقدم للمحافظة العقارية مع الوثائق التي تثبت هويته من جهة، ومنه يجب تدعيم طلبه بسند الملكية المشهورة الذي يتجاوز مع الوضعية المادية والقانونية للعقار، بعد استلام طلب من المعني يسجل في سجل خاص مرقم ترقيم تصاعدياً مع تسليم صاحب الطلب وصل استلام.

#### خطوات المتعلقة بدراسة الطلب:

جاءت في المذكرة السالفة الذكر على المحافظ العقاري التحقق من السند المحتج به مشهر فعلاً وان العقار قد أدرج فعلاً في حساب مجهول من خلال التأكد من الوثائق المسح المودعة في إطار المسح العام.

**خطوات تحقيق للتأكد من ان سند الملكية مشهر:** يتم ذلك من خلال الرجوع الى البطاقة العقارية (الابجدية)، غير أن هذه الاخيرة قد تكشف:

- سندات ملكية مشهورة قبل الأول مارس 1961.

- سندات ملكية لها كامل الاثر القانوني ولو لم تشهر خلال الفترة الممتدة بعد الأول مارس

1961 وقبل دخول الامر (74-75) حيز التنفيذ.

- سندات ملكية مشهورة بعد دخول الامر (74-75) حيز التنفيذ.

- 1- يجب أن يكون العقار واقعا في بلدية غير ممسوحة<sup>1</sup>: ليس واجب أن تكون

هذه العقارات مبنية او غير مبنية، الأسس القانوني تحتم بعد القيام بإجراء عملية المسح

<sup>1</sup> - تنص المادة 02 من القانون 07 - 02 يطبق اجراء معينة حق معاينة حق الملكية على عقار بم يخضع بعمليات مسح العام المنصوص عليها في الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975.

العقاري، لا يكون دليل قاطع لإثبات الملكية العقارية غير الدفتر العقاري الذي صدر من المحافظة العقارية التي يكون العقار في دائرة اختصاصها، ويكون تحت رقابة المحافظ العقاري وهو المسؤول الأول على ذلك<sup>1</sup>.

فإذا كانت عملية المسح العام للأراضي تسمح بالتطهير العقاري الشامل فمنه يستوجب تأسيس هذا الإجراء المتضمن معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري على عقارات لم تتمكن اللجنة المكلفة بعملية المسح للوصول إليها بعد<sup>2</sup>.

**2- يجب ان يكون العقار بلا سند أصلا أو سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961<sup>3</sup>:**

إذا كان المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 تضمن تأسيس عقد الشهرة على العقارات التابعة للملكية الخاصة بلا سند<sup>4</sup>.

وجاءت في المادة 04 فقرة 02 من القانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري.

يجب أن يتضمن طلب الكتابي والمودع بسجل مخصص لذلك، ويتم ذلك على مستوى مديرية الحفظ العقاري المخصصة إقليميا على جميع المعلومات المتعلقة بالعقار، من كل جوانبه وكطبيعته القانونية وقوامه ومساحته وتاريخ بدء الحياة وهوية الحائز او الحائزين ان كانوا على

1 - رحامية عماد الدين، المرجع السابق، ص 137.

2 - المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 المتضمن سن اجراء اثبات التقادم المسكب واعداد عقد الشهرة(الملغي) اثناء حظر اعداد الشهرة في المناطق الممسوحة او التي تم افتتاح عمليات المسح بها لقرار صادر من لوالى الواقعة في اختصاصه البلدية التي يتبعها العقار المعني.

3 - تنص المادة 02 من القانون 07 - 02 على ما يلي وشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل سنة 1961 والتي تعكس الوضعية الحالية.

4 - خديجة يعقوب، آليات تطهير الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2016-2017 ص 38.

الشيوع، وعند الاقتضاء البيان الدقيق للحقوق العينية والأعباء التي يكون العقار منقلا بها وتعيين المستفيدين منها.

ونصت المادة 01 فقرة 02 من القانون السلف الذكر ان السند المعني بهذه العملية تخص تلك العقارات التي حررت سندات قبل 01-03-1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية لها، والتي من الأساس انه لا جدال في احتسابها من العقود الرسمية المثبتة للملكية العقارية بما فيها العقود المحررة من قضاة المحاكم الشرعية والمتضمنة نقل او تعديل او انهاء لحقوق عينية عقارية<sup>1</sup>.

### 3- يجب أن يكون العقار تابع للأملاك العقارية الخاصة

استبعد المشرع تطبيق هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية والاملاك الوقفية وهذا ما سنتطرق إليه:

#### (أ) استبعاد الأملاك العقارية الوطنية

كما بين المشرع على استبعاد أراضي العرش في تطبيق قانون التحقيق العقاري لأن المادة 85 من قانون رقم 90-25 المؤرخ 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون 95-26 المؤرخ في سبتمبر 1995 فصلت في طبيعة القانونية لأراضي العرش واتبعتها للملكية الخاصة للدولة<sup>2</sup>.

وقد أكد المشرع الجزائري على استبعاد أراضي العرش من القانون 07-02 بسبب التجاوزات التي كانت تحدث في القانون 83-352 المتعلق

1 - عبد العزيز محمودي، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير المسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007-2008، ص 195، 196.

2 - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2006.

بإعداد عقد الشهرة والذي وقعت من خلاله عدة انحرافات غير قانونية حول أراضي العرش.

### ب) استبعاد الأملاك العقارية الوقفية<sup>1</sup>.

الأملاك الوقفية هي الأملاك المحبسة عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير.

فهذه الأملاك لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب المبني عليه سند الملكية الذي يسلم في إطار التحقيق العقاري بسبب زوال حق الملكية ولأن الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية كما أنه إذا صح الوقف تزول حق ملكية الواقف وينحصر حق الموقوف عليه في الانتفاع بالعين فقط<sup>2</sup>.

3- سندات ملكية مشهر خلال الفترة الممتد بعد الاول مارس -

### 1961 وقبل دخول الامر (74 - 75) حيز التنفيذ:

من التزامات المحافظ العقاري الإتصال بمصالح أملاك الدولة المسؤولة لحماية حق الملكية للدولة التي يكون فيها العقار مسجلة في حساب مجهول، والهدف من هذه المراسلة هو التأكد من أن العقار ملكيته تعود الى الدولة أم لا، ومن أهم الضروريات أن يبدي مدير أملاك الدولة صراحة عن رأيه حول الوضعية القانونية لهذ العقار بالنظر لأملاك الدولة<sup>3</sup>، كل العقود التي لها أثر قانوني ولو لم تشهر قبل دخول (74-75) حيز التنفيذ، حيث كان جراء الشهر العقاري اختياري في تلك الفترة، وفي هذه

1 - تنص المادة 31 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري على ما يلي: الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكاها بمحض بمرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور.

2 - خديجة يعقوب، المرجع السابق، ص 39.

3 - زروقي ليلي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومة، الطبعة 2013، ص 512.

الحالة تكون العقارات المدرجة في حساب مجهول تحول تلقائيا باسم الدولة بعد مرور سنتين من إيداع محضر استلام وثائق المسح.

**سندات ملكية مشهر بعد دخول الامر (75 - 74) حيز التنفيذ:**

لا تثير السندات الملكية المشهورة بعد دخول الأمر (75 - 74) حيز التنفيذ اي اشكال

بخصوص صلاحية اشهارها- إذا لم تفقد حدثتها بإشهارات لاحقة-من جهة، ومن جهة -

اخرى التحقيق من امكانية ملكيتها للدولة.

**ثانيا- التحقق من أن العقار سجل في حساب المجهول:**

لمعرفة العقار المطلوب ترقيمه قد تم إدراجه في حساب المجهول، على المحافظ العقاري مراجعة وثائق المسح المودعة ضمن إطار المسح العام، مثل البطاقة العقارية ومصفوفة المسح بالإضافة إلى ذلك، ينبغي عليه التحقق من عدم ملكية العقار للدولة إذا أسفر التحقيق، وخاصة بعد رد مديرية أملاك الدولة، عن أن ملكية العقار تعود للدولة، يتعين على المحافظ العقاري إعداد دفتر عقاري وتسليمه إلى مدير أملاك الدولة، الذي يجب عليه اتخاذ التدابير اللازمة للاستحواذ وفقاً للتشريعات المعمول بها<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني: خطوات المادية للخروج من حالة المجهول**

النتيجة من التحقيق العقاري في العقار يستوجب أن يمر على مرحلتين، في المرحلة الأولى: يكون تحديد على مخطط مسح الأراضي وفي المرحلة الثانية: التأكد من أنه ليس ملكا للدولة.

1 - بقة بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2013-2014، ص ص 68-69.

في هذه الوضعية يكون العقار على مخطط مسح سهلا، ويتم على مستوى المحافظة العقاري مثل: الشقق المتواجدة في البنايات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة لا سيما العقارات المباعة في إطار القانون 81-01 المؤرخ في 07-02-1981 المتضمن التنازل عن أملاك العقارية العمومية، ويكون التحديد بواسطة الجداول الوصفي للقسم المشهر من قبل.

العقارات التي تكون شكل وحدات عقارية (شارع، نهج، ساحة...)، عند الرجوع إليها يسهل تمييزها عن طريق النظامي، الموقع والإشارة الى الرقم.

وتوجد هناك حالات أخرى تكون في عملية تحديد العقار من الأمور الصعبة أو المسجلة على مستوى المحافظة العقارية، ويستوجب التدخل من مصالح مسح الأراضي التي يجب فيها الخروج الى عين المكان الا في بعض الأحيان لا يتم الخروج، وتتمثل في الحالات التالية:

إذا كان العقار وحدة عقارية مدرجة في مخطط المسح داخل قطعة ارض أكبر مساحة سجلت في حد ذاتها في حساب مجهول (أي مجموعة من الوحدات العقارية متجاورة).

وجود فرق في المساحات أو الحدود تظهر من خلال المقارنة بين مجموعة الملكية المقيدة في حساب مجهول والمساحة المذكورة في السند الملكية الذي يمكن أن يرفق بمخطط<sup>1</sup>.

1 - صبرينة بوكاف، تسوية العقارية غير المطالب بها أثناء المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2016-2017، ص ص 31-32.

الفرع الثالث: تحديث الوثائق على مستوى مصالح المسح

- يجب على المدير الحفظ العقاري مراسلة مديرتي أملاك الدولة ومسح الأراضي في آجال (08) ثمانية أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية.

- ويكون الجواب كل من مديرتي أملاك الدولة ومسح الأراضي، المخصص لمدير الحفظ العقاري في حدود خمسة واربعون (45) يوما من تاريخ مراسلتهم.

- يجب على المحافظ العقاري بعد الرد يعد الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت حسب الحالات عندما يكون الطلب مؤسس في خلال (15) الخمسة عشر يوما من تاريخ استلام الحفظ العقاري على حصوله البيانات اللازمة في ذلك من جهة مصلحتي أملاك الدولة ومسح الأراضي<sup>1</sup>.

أما في حالة إنعدام في الرد من مصلحة أملاك الدولة على المحافظ العقاري أن يعتبر العقار ملكية خاصة، وذلك تحت مسؤولية مدير أملاك الدولة، أما إذا تجاوب المدير وبين أن العقار يعود الى أملاك الدولة، يتم ترقيمه مباشرة ترقيما نهائيا بإسم الدولة.

أخيرا على المحافظ العقاري القيام بتحديث وثائق المسح نتيجة ترقيمات العقارية في إطار تطهير العقار المسجلة في حساب

1- حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 253.

مجهول ويكون ذلك بإرسال المحافظ العقاري شهريا الى مصلحة المسح استمارة التي يكون في فحواها جميع البيانات الازمة<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني

### التسوية وفقا للنصوص القانونية للعقارات غير مطالب بها

في اطار الجهود المبذولة ولتسوية الإدارية لهذه العقارات، لم يجد المشرع حلول كافية في القوانين السابقة، ومع تفاقم عدد القضايا المسجلة حول العقارات المسجلة في حساب مجهول، حتم ظهور قوانين أخرى استحدثها المشرع الجزائري واطلق اسم جديد على هذه العقارات وهي العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح، ومنه سنتطرق الى التسوية بحسب القانون رقم 10/14 ضمن قانون المالية لسنة 2015 (الفرع الأول)، التسوية بحسب القانون رقم 11/17 الخاص بالقانون المالية لسنة 2018 (الفرع الثاني)، التسوية بحسب مذكرة رقم 4300 من القانون المالية لسنة 2025(فرع ثالث).

#### الفرع الاول:

#### التسوية بحسب القانون رقم 10/14 ضمن قانون المالية لسنة 2015

وقد تبين من المذكرات السابقة أن تسجيل العقارات المملوكة ملكية خاصة في حساب مجهول اظهرت جدلا كبيرا وانتجت وضعيات قانونية صعبة، ما حتم على المشرع التدخل المستعجل لحل مثل هذه الحالات بتعديل الأمر رقم 74/75 بموجب القانون رقم 10/14 المؤرخ في

1 - صديرة بوكاف، المرجع السابق، ص 35.

2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، وبالتحديد المادة 67 منه أين استحدثت المشرع بموجب هذا النص المادة 23 مكرر والتي تنص: (يرقم كل العقار لم يطالب به خلال عمليات المسح الأرضي ترقبما نهائيا باسم الدولة).

وفي حالة اعتراض بوجود سند ملكية قانونية، فإن المحافظ العقاري يستوجب عليه في غضون 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، في غياب أي اعتراض بعد التحقيق الذي تجزئه مصالح الأملاك الدولة، والأخذ برأي لجنة التي تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية يرقم الملك المطالب به باسم الدولة.

### أولا: مجال تطبيق المادة 23 مكرر المتعلقة بالعقار المسجل في حساب مجهول

جاء في نص المادة 23 مكرر من القانون رقم 74/75 المتضمن تأسيس السجل العقاري طرق التسوية العقار المسجل في حساب مجهول، حيث وضح المشرع طبيعة العقار الذي يمكن معالجته وهو العقار الذي يحوز الشخص المطالب به سند ملكية وهو غير متنازع فيه، ولم يذكر العقار الذي لا يحوز مالكه سند ملكية او المتنازع عنه لتفادي التعارض بين نتيجة التسوية الإدارية<sup>1</sup>.

ومنه تم استبدال مصطلح العقار المقيّد في حساب المجهول بعبارة العقار غير المطالب به اثناء اشغال مسح الأراضي، وفي ذلك الاسم لم

1 - جميلة حبار، إشكالات تطهير العقارية الخاصة المسجلة في حساب المجهول وأثرها على التنمية الاقتصادية، مجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجبالي بونعامة خميس مليانة، مجلة 11 عدد 02 جوان 2019، ص 650.

يغير أي شيء مادام الحكم المحق بقي ثابتاً، وهو تسجيل العقار بعد انتهاء مدة الترقيم المؤقت باسم الدولة.

والا لزم المشرع الجزائري في التسوية الإدارية للعقار المقيّد في حساب المجهول مدة 15 سنة وتنازل على السنتين وهذا يسري ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

وبعد ذلك استدرك المشرع في هذا التعديل غياب المثليين كل الإدارات ومنها مصالح الفلاحة، الشؤون الدينية والاقواف، البلدية، إلخ ... في حين كان المحافظ العقاري يكتفي بالاتصال بإدارة المسح فقط، وذلك لحماية والمحافظة على أجزاء من الأملاك العقارية من التجاوزات التي تتعرض لها، خاصة العقارات الفلاحية والعقارات الوقفية والاملاك الثقافية وغيرها.

وقد ساهم هذا الاجراء في اكتساب عقارات لا مالك لها بعد مرور 15 سنة وهي مدة التقادم وفقا للقواعد العامة، حيث تمتلك الدولة الأملاك الشاغرة التي لا وارث لها وفق اجراءات قانونية وليس بسبب التقادم.

والتعديل الذي جاء به المشرع أسقط نهائياً تسجيل الملكيات في حساب المجهول، فكل عقار لم يطالب به يرقم نهائياً ويقيد باسم الدولة.<sup>1</sup>

### ثانياً- النقائص التي انبثقت من التعديل بقانون المالية لسنة 2015:

تم التعديل المادة 23 مكرر من القانون 74/75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري من قبل المشرع، ولم يشمل الصنف مهم من العقارات المسجلة في حساب مجهول والتي نسبتها مرتفعة جدا بنسبة للملكية العقارية الموثقة و المورثة في العهد الاستعماري والصعوبات الملاحظة العقارات التي لا يمتلك مالكوها سندات تثبت ملكيتهم، فمحاولة المشرع حل مشكلة اثبات

1 - جميلة حبار، المرجع السابق، ص 651.

الملكية العقارية للعقارات المرقمة في حساب المجهول يصطدم بان صاحب طلب التسوية لا يحوز على سند يثبت ملكيته، ليتم رفض كل التسوية الإدارية للعقارات التي لم يرفق بسند ملكية لكون الطلب غير مؤسس، ويبقى الحل الوحيد لتسوية مثل هذه العقارات هو الاتجاه نحو القضاء الإداري وهو المختص في المنازعات الإدارية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### التسوية بحسب القانون رقم 11/17 ضمن قانون المالية لسنة 2018

ظهرت العديد من الإشكالات الملازمة لصدور القانون المالية لسنة 2015 بما يتعلق بالتعديل الخاص بالعقارات المسجلة في حساب المجهول الذي جاء به نص المادة (23 مكرر) ، استوجب من المشرع التدخل للوصول لحلول الناجمة لهذا الأشكال القانوني وقد تم ذلك بموجب القانون (11/17) المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 من خلال المادة (89) منه، التي صحت أحكام المادة (23 مكرر) ومن إزيمياتها العقارات التي لم يطالب بها أصحابها تسجل في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الأراضي، ومنه يأخذ العقار ترقوما مؤقتا لمدة (15) سنة كما سمحت هذه المادة للمحافظ العقاري القيام بتحقيق كلما قدم على مستواه طلب من أجل التسوية وضعية هذه العقارات.

لقد ميزت هذه المادة بين الحائزين على سندات رسمية مشهورة والتي يسمح لهم التقدم بطلب التسوية مدة (15) سنة بشرط ان لا تكون هناك دعوى قضائية مشهورة على مستوى البطاقة العقارية. وأما الحائزين بموجب

1 - جميلة حبار، المرجع السابق، ص ص 651 - 652.

سندات غير مشهورة منحهم المشرع في حق التسوية أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، كلما كانت النتيجة إيجابية يستفيد من ترقيم مؤقت لمدة سنتين يبدأ حسابها من تاريخ إيداع الطلب إذا كانت النتيجة سالبة يرفض الطلب<sup>1</sup>.

**أولاً: مجال تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة بأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.**

كل التأكيدات المنصوص عليها في نص المادة يتضمن العقارات التابعة للخواص التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح من أي شخص كان من تاريخ فتح عملية المسح الى غاية إيداع الوثائق المسح على ومستوى البلدية، ومنه تسجل وترقم في حساب " العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

وهذا الاجراء لا يأخذ بعين الاعتبار العقارات التي تكون ملكيتها تابعة للدولة أو الجماعات المحلية، أو الى أحد المؤسسة أو الهيئة عمومية، والاملاك الوقفية، والتي يستحيل ان تسجل في هذا الحساب، ويستوجب على المحققين ذكرها صراحة في استمارات العقارات (T10) الخاصة بالعقارات المسجلة في هذا الحساب، يمكن الاعتماد على البيانات المدونة في مرحلة التحضيرية والتحقيقات من مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً.

وجاءت أحكام المادة 89 من قانون المالية العامة لسنة 2018 والتي بينة الطلبات التي تأخذ بعين الاعتبار في عملية التسوية ويجب ان تكون

1 - عثمان حويذق، إشكالات العقارات المسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، المجلد 09 عدد 02 جوان 2018 ص 763.

مدعمة بسندات ملكية مشهورة أو سندات غير مشهورة أو على أساس الحيازة الفعلية طبقاً للتشريع المعمول به<sup>1</sup>.

وجاءت كضمان للحفاظ على الحقوق التالية:

ان ظهور مالك بسند رسمي مشهر ومنه يجب على المحافظ العقاري التحقق من عدم وجود نزاع قضائي وذلك ليتم ترقيم العقار ترقيماً نهائياً باسم مالكة، وفي الوهلة الأولى يبدو أنه الحلول واضحة وسهلة إلا إذا ظهر المالك بعد مرور المدة المحدد قانونية.

أما في حالة المطالبة بالعقار بواسطة سند غير مشهر اذ يفترض عدم الاعتراض، أو عدم ظهور مالك مفترض أو ظهور مدعي بملكية العقار وليس له أي وثيقة إثبات أو له سندات غير كافية، وبعد مرور 15 سنة يرقم ترقيماً نهائياً باسم الدولة، هذا بالإضافة إلا أنه في حالة إجراء تحقیقات خلال هذه المدة وتبين أنه ملك للدولة فإنه يرقم ترقيماً نهائياً باسم الدولة، وهذا الاحتمال من المفترض إلغاءه إذا علمنا أن المرحلة التمهيديّة من عمليات المسح نحو عبارة عن تحقيق مبدئي لكل الوثائق والمخططات رغم ذلك فالعمل إنساني يحتمل الخطأ<sup>2</sup>.

الحالة الأخرى هي الاحتجاج بممارسة حيازة طويلة الأمد مدعمة بوثائق إذ يجب أن تدعم طلبات التسوية بوثائق يمكن أن تدل على ممارستها مثل الوثائق الجبائية، شهادات الحيازة، عقود التعمير، قرارات

1 - مفيدة لمزري، تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح الأراضي، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، المركز الجامعي عبد الحفيظ بالصوف، ميلة، مجلد 35 العدد 02 أكتوبر 2021، ص، ص 1099، 1100.

2 - شريفة سماتي، مداخلة بعنوان: طرق تكوين الأملاك الوطنية "معالجة إشكالات الحسابات الغير مطالب بها اثناء إجراءات المسح"، الملتقى الوطني الموسوم ب: آليات تفعيل دور الجماعات الإقليمية لتحقيق التنمية المحلية المستدامة في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف 2. 2023، ص 9.

وعقود إدارية لأحكام القضائية الفاصلة في دعاوي الحيازة، قرارات وعقود إدارية لأحكام القضائية الفاصلة في دعاوي الحيازة، العقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت، ويتم تقدير وقائع الحيازة المثارة من قبل العارض، والنظر فيما إذا كان هذا الأمر يستحق التسوية المطلوبة<sup>1</sup>.

ثانيا: النقائص التي انبثقت من هذا التعديل بالعقار.

لقد أسند المشرع مهمة دراسة هذه الملفات للمحافظ العقاري، الأمر الذي يشكل إقبال لكاهله فكان الأجدر تكليف مديرية الحفظ العقاري بهذه المهمة، لأن المحافظ لا يمكنه السهر على السير الحسن للمحافظة العقارية أمام العقود والمحركات التي ترده يوميا من أجل التأشير عليها، والقيام بإجراء الأشهار اللازم، كذلك أمام العدد الهائل من هذه الملفات التي تتطلب دراسة متأنية وتحقيق معمق ومراسلة جهات إدارية للوصول إلى الحقيقة.

إن دراسة مثل هذه الملفات كانت تتم بمشاركة جهات متعددة من بينهم ممثل عن الأملاك الوقفية، غير أن المشرع تراجع عن ذلك دون مبرر قانوني<sup>2</sup>.

1 - مفيدة لمزري، المرجع السابق، ص- ص 1101-1102.

2 - حويذق عثمان، إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، المرجع السابق، ص 764.

### الفرع الثالث

#### التسوية بحسب التعليم رقم 4300 ضمن قانون المالية لسنة 2025

صدرت أحكام جديدة ضمن التعليم 4300 لتسوية العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ<sup>1</sup>.

حيث أظهرت التحقيقات اللاحقة أن بعض العقارات سجلت في وثائق المسح باسم الدولة، في حين أن ملكيتها تعود لخواص، للإشارة فإن العقارات كانت تخضع لإجراءات التسوية وفق أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ومنه سنتطرق في هذا الجزء من الدراسة الى كيفية تسوية الحالات المماثلة حسب قانون المالية 2025.

وفي الحالة الثانية والخاصة بالعقارات المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ فقد تم التكفل بمعالجة هذه الوضعية، دون اللجوء الى الجهات القضائية، ومن هذا الطريق صدور أحكام المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 المعدلة والمتممة لأحكام المادة 23 مكرر من الامر رقم 74/75 المؤرخ 1975/01/02، تم ادراج تدابير جديدة تهدف الى تمكين المواطنين الاستفادة من تسوية العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، دون اللجوء الى الجهات القضائية، بتوسيع قاعدة المستفيدين من التسوية، وتمديد أجل التسوية الى خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، بدلا من سنتين، للأشخاص المتوفرين على شهادات حيازة مشهورة أو سندات

1 - التعليم رقم 4300 أحكام جديدة ضمن قانون المالية 2025، تسوية العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ. المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/12/11 المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

ذي حجية في اثبات الملكية العقارية المعترف به قانونا، أو عقود إدارية مسجلة أو على أساس ممارسة الحيازة طبقا للتشريع المعمول به كما وسعت مجال التسوية ليشمل أيضا الملفات المرفوضة سابقا بسبب انقضاء الأجل<sup>1</sup>.

وبغرض إعطاء نفس جديد للعملية من خلال التكفل بجميع الحالات الممكنة وتسويتها إداريا ولتفادي الضرر الذي قد يلحق بأصحاب الحقوق العقارية، مما يؤدي إلى إعادة النظر في أحكام المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 السالف الذكر.

ومن هذا المنطلق صدر أحكام المادة 166 من قانون المالية 2025 المعدلة والمتممة لأحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75، مما يتعين اتباع نفس الخطوات التسوية في حالة تسجيل أملاك عقارية لفائدة الجماعات المحلية عن طريق الخطأ.

ويجب التنبيه أن أحكام المادة 23 مكرر المعدلة بموجب المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025، التي حددت وبدقة الحالات التي يمكن أخذها بعين الاعتبار عند مباشرة إجراءات التسوية، حيث يتعلق الأمر بالطلبات المدعمة بالوثائق التالية:

1- **سندات الملكية المشهورة:** على مستوى المحافظة العقارية كل الوثائق المكرسة لحق الملكية العقارية والتي تشكل بالرجوع لمجموعة البطاقات العقارية حقا حاليا.

1 - التعليم رقم 4300 أحكام جديدة ضمن قانون المالية 2025، تسوية العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الأراضي" وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ. المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 11/12/1975 المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

1- شهادات الحياة المشهورة: ويتعلق الأمر بالوثيقة المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18/11/1990، المعدل والمتمم، المتضمن قانون التوجيه العقاري والذي حدد كفاءات إعدادها وشكلها وتسليمها، المرسوم التنفيذي رقم 19-254 المؤرخ في 27/07/1991<sup>1</sup> سندات الملكية ذات الحجّة الكافية في اثبات الملكية العقارية.

-العقود الإدارية المسجلة.

-ممارسة الحياة طبقاً للتشريع المعمول به<sup>2</sup>.

### أجل إيداع

لقد نصت المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 على أن أجل إيداع طلبات التسوية محددة (15) سنة ابتداء من تاريخ أول جانفي 2025، بالنسبة للإيداعات التي تمت قبل دخول حيز التنفيذ المادة 166 أعلاه. أما بالنسبة للإيداعات اللاحقة، أي بعد تاريخ أول جانفي 2025 فإن إيداع طلبات التسوية يكون ضمن نفس الأجل ابتداء من تاريخ إمضاء محضر تسليم الوثائق المسحية للمحافظة العقارية المختصة إقليمياً<sup>3</sup>.

1 - مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27/07/1991، يحدد كفاءات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، المحدثّة بموجب المادة 39 من قانون رقم 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن التوجيه العقاري.

2 - المادة 808 من القانون المدني

3 - التعليم رقم 4300 أحكام جديدة ضمن قانون المالية 2025، تسوية العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الأراضي" وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ. المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 11/12/1975 المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري

## المبحث الثاني

### اشكالات فوارق المساحة في العقارات الممسوحة

أهم الاشكالات التي توافق عملية مسك السجل العقاري بعد إيداعه بالمحافظة العقارية هي الفوارق المساحية التي يرجع بسببها في أغلب الأحيان الى أن المساحة الناقصة قد أدمجت مع مساحات العقارات المجاورة، إما عمداً أو غير ذلك من الاسباب كأن تكون المساحة قد تغيرت بفعل الطبيعة بانضمامها إلى واد أو أن عملية القياس قديماً لم تكن دقيقة بما يكفي، أما سبب المساحة الزائدة فيرجع إما إلى ضم جزء من عقار أو عقارات مجاورة سواء كانت عامة أو خاصة، مما يستوجب على المعني بالأمر تبرير هذه الزيادة في المساحة تبرير قانونياً، كل هذه المشاكل يجد المحافظ العقاري نفسه طرفاً أساسياً في معالجتها بصفة القائم على تأسيس السجل العقاري، لذلك سنتطرق الى فارق المساحة الظاهر عن أخطاء إدارية (المطلب الأول)، خطوات التسوية الودية لفارق المساحة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: أخطاء إدارية البين في فارق المساحة.

يتضح الأمر أن الأخطاء الإدارية هي التي تكون مرتكبة من طرف الأعوان الإدارة عند الأخذ بالقياسات في الميدان كالخطاء في حساب المساحة أو القياس أو التدوين، فمثل هذه الحالات تمت ملاحظتها في الأملاك التي التنازل عنها في إطار القانون 81-01 المؤرخ في 07 فبراير المعدل والمتمم المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية الثابتة للقطاع العمومية أو نتيجة للأخطاء المرتكبة من طرف أعوان المسح أثناء سير عمليات المسح ومنه الأخطاء المرتكبة من طرف الأعوان مسح الأراضي

(الفرع الاول)، وكذلك الأخطاء عند أعمال التقويم في اطار التنازل عن أملاك الدولة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الأخطاء المرتكبة من طرف الأعوان مسح الأراضي

هي أخطاء ترتكب من طرف أعوان المسح أثناء عملية المسح تؤدي إلى إحداث فوارق في المساحات تتجاوز 20/01 الممسوحة بها،<sup>1</sup> تجهل من القياسات المسجلة في وثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية لا تعتبر عن المساحة الحقيقية المشغولة من طرف صاحبها، ويحصل ذلك في الحالات التالية:

#### أ- الأخطاء في قياس المساحات

قد تتسبب الإدارة الى بعض الاشكالات باعتبارها المسؤولة عن عملية المسح وتحديد العقارات نتيجة ارتكاب الأخطاء في القياس وحساب المساحات، حيث أن القياسات التي يقوم بها الأعوان المكلفون بعملية المسح خلال عملهم الميداني تظهر في بعض الأحيان فوارق بين المساحات المذكورة في سندات المقدمة من طرف المعنيين، وتلك الناتجة عن القياسات المساحية، ونتيجة لذلك قد يشتمكي الافراد من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافيين عند حساب المساحات العائدة لأملاكهم العقارية بمناسبة اعداد مسح الأراضي العام يظهر وجود فارق في المساحة المعاينة ما بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجود قبل عمليات المسح،

<sup>1</sup> - التعلية رقم 10787 المتضمنة مسح الأراضي، فارق المساحة، حالة الوضعيات المعاينة قبل صدور أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، المؤرخ في 29 نوفمبر 2008 صادرة عن مديرية أملاك الدولة.

وتلك المقيدة في مصفوفة المسح مما ينتج ضررا كبيرا يتسبب في ضياع أجزاء من أملاكهم<sup>1</sup>.

### ب- الأخطاء في تحديد موقع الوحدة العقارية

قد يحصل أن ترقم وحدة عقارية باسم غير شاغلها الفعلي ما يؤدي إلى وجود تباين في تحديد موقع الوحدة العقارية بين الواقع ووثائق المسح، حيث تكون مراجع مسح الوحدة العقارية التي تتضمنها هذه الوثائق لا تتطابق مع الوحدة العقارية المشغولة فعليا من طرف المعني، وبالتالي تكون الوحدة العقارية الفعلية مسجلة باسم شخص آخر.

غالبا ما يكون الفارق في المساحة بين الودعتين العقاريتين هو السبب في إكتشاف الخطأ في الترقيم الودعتين العقاريتين.

ولتصحيح الوضعية المحافظ العقاري بإجراء محاولة صلح بين ضمن الأجال القانونية وعلى أساس محضر الصلح يحصل المحافظ العقاري على وثائق مسح جديدة من مصلحة المسح، ثم يرقم الودعات العقارية بأسماء بحسب ما تم الاتفاق عليه.

أما إذا فشلت محاولة الصلح أو أن طلب التصحيح جاء أصلا خارج الأجال القانونية الخاصة بالترقيم العقاري المؤقت، فلا يبق للمدعي سوى حق الطعن أمام القضاء بإلغاء الترقيم المؤقت إذا قدم إعتراضه ضمن هذه الأجال، أو بإلغاء الترقيم النهائي إذا حصل الإعتراض بعد فواتها<sup>2</sup>.

1 - لطيفة بن حمود، منازعات الفوارق المساحية الناتجة عن عملية المسح العقاري وكيفية تسويتها، مجلة ألف: اللغة، الاعلام والمجتمع، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، المجلد 10، العدد 2، مارس 2023، ص، 386.

2- بلقاسم بواشري، المرجع السابق، ص ص، 44-45.

### ج- الأخطاء في تعيين الوحدة العقارية

قد تزيد مساحة وحدة عقارية بسبب خطأ في تعيين حدود وحدة عقارية بمخطط المسح يؤدي إلى تداخل حدود وحدة عقارية ضمن حدود عقارية مجاورة، الأمر الذي يشكل تعدي على حدود هذه الوحدة فتزيد مساحة وحدة عقارية على حساب وحدة أخرى.

إذا تقدم بطلب التصحيح صاحب الوحدة الزائدة المساحة، يعتبر ذلك إقرار منه بوجود فائض مساحة تشمله الوحدة العقارية المسجلة في الوثائق المسح بإسمه، ويكون بذلك الطرفان متفقان على إجراء التسوية، فيكفي حينئذ تصحيح الوضعية بإجراء محضر مصالحة من طرف المحافظ العقاري إذا لم تنقض أجل الترقيم المؤقت بعد، أما إذا انقضى أجل السننتين فتسوى الوضعية عن طريق القضاء من خلال طعن المتضرر في الترقيم النهائي.

أما إذا جاء طلب التصحيح بناء على عريضة صاحب الوحدة الناقصة وكان ذلك خلال مهلة السننتين فقد يقبل المدعي عليه إجراءات الصلح وقد يرفضها، فإذا اتفق الطرفان على إجراءات الصلح فعلى المدعي اللجوء إلى القضاء لطلب إلغاء الترقيم المؤقت، أو إلغاء الترقيم النهائي في حالة ما إذا جاء طلب التصحيح بعد فوات الأجل القانوني<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الأخطاء في إطار التنازل عن أملاك الدولة

نظرا لعدم تطرق المشرع الجزائي من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل والمتمم لتحديد الأملاك العقارية القابلة للتنازل بموجب أحكام المرسوم التنفيذي المذكور سابقا، سواء تعلق الأمر بالعقارات

1 - بلقاسم بواشري، المرجع السابق، ص 45.

التابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري، يمكننا الاستئناس بما جاء في نصوص القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981، كونهما يصبان في نفس الموضوع وهو التنازل لفائدة حائزين، وفيها نجد المادة 02 من القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الطابع سكني أو المهني أو التجاري.<sup>1</sup>

ومنه يظهر فارق المساحة يشغله المتنازل له لم يدفع ثمنه، وكانت وثائق مسح الأراضي المودعة بالمحافظة العقارية قد تضمنت مثل هذه الحالات، الأمر الذي قد يحول دون حصول المعني على ترقيم نهائي على أساس المادة 12 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 ويبقى الترقيم مؤقتا، وقد يلحق ضررا بالدولة إن حصل الترقيم بعد فوات آجال الترقيم المؤقت، ويصبح الشخص المعني مالكا لفائض المساحة لم تحصل الدولة مقابل لها.

إن أكثر الحالات الملاحظة تتعلق بالعقارات المتنازل عليها في إطار القانون رقم 81/01 السالف الذكر وتلك التابعة للدولة والجماعات المحلية، وعلى مستوى المحافظة العقارية يرقم المحافظ العقاري العقار المعني ترقيفا مؤقتا، يصبح نهائيا بعد تقديم المعني شهادة رفع اليد المسلمة له من طرف مصلحة أملاك الدولة، تثبت تسديد المعني لقيمة التنازل عن المساحة الزائدة.<sup>2</sup>

أما إذا تبين الفارق قبل انطلاق عملية المسح، أو أن الوثائق المتعلقة بهذه العملية لم يتم إيداعها بعد على مستوى المحافظة العقارية، فإن إعداد

1 - حنيش منى، بيع الأملاك العقارية للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص عن طريق التنازل، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة قسنطينة، العدد الأول جوان 2017، ص 176.

2 - بلقاسم بواشري، المرجع السابق، ص 42.

شهادة رفع اليد من طرف مديرية أملاك الدولة تبقى عديمة الجدوى بالنسبة للمعنيين، خاصة إذا علمنا أن الفترة الممتدة من تاريخ الانطلاق في أشغال المسح وتاريخ إيداع وثائق المسح قد تمتد أحيانا لسنوات.

غير أنه يحدث أحيانا أن يكون العقار المكسب في إطار التنازل عن أملاك الدولة محل معاملات عقارية متتالية بموجب عقود توثيقية وهو الأمر الذي قد يطرح إشكالات في كيفية تسوية المساحة الزائدة لفائدة المالك الحالي باعتبار أن هذا الأخير لا تربطه علاقة تعاقدية مع مصلحة أملاك الدولة<sup>1</sup>.

إن تصحيح الخطأ يقع بصفة منفردة على عاتق مصلحة أملاك الدولة، فبعد دفع المبلغ المعادل لسعر التنازل عن المساحة الزائدة على عاتق المالك الحالي، يتوجب بعد ذلك على مصلحة أملاك الدولة إعداد شهادة لفائدة هذا الأخير تمكنه من تسوية وضعيته بعقد توثيقي يتضمن الإجمالية والدقيقة للعقار.

يجب أن تتضمن الشهادة الموقعة من طرف مدير أملاك الدولة والمرسلة نسخة منها للمحافظ العقاري المختص إقليميا المعلومات التالية:

- مراجع العقد الإداري الأصلي في إطار قانون رقم 01/81.
- المساحة المذكورة في العقد الإداري الأصلي.
- مراجع طلب التسوية الذي قدمه المعني.
- مراجع تقرير التحقيق المعد من طرف الأعوان المختصون بمفتشة أملاك الدولة المختصة إقليميا ممضي من طرف رئيسها.
- مراجع مخطط المسح إذا تعلق الأمر بمنطقة شرع في مسحها الخ...<sup>2</sup>.

1 - بلقاسم بواشري، المرجع نفسه، ص 42.

2 - المذكرة رقم 6098 المؤرخ في 2009/05/03 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

## المطلب الثاني:

## خطوات التسوية الودية لفارق المساحة

تعتبر التسوية الودية لفوارق المساحات من العملية الهامة التي اتجه اليها المشرع الجزائري لتخفيف العبء على القضاء، وتتمثل هذه الالية في اتجاهه الإداري الذي يضمن تصحيح الوضعيات العقارية والذي يكون على الأسس القانونية المعمول بها من الناحية التسوية هذه المشاكل، وتختلف الأسباب المؤدية الى ظهور هذه الفوارق، قد تكون بفعل الطبيعة ذاتها او بفعل فاعل، وفي هذا السياق سيتم دراسة تسوية المساحة الزائدة بالنسبة لملكيات الأصل (الفرع الاول)، وكذلك الى تسوية المساحة الزائدة الناتجة عن أخطاء إدارية.

## الفرع الأول:

## تسوية المساحة الزائدة بالنسبة لملكيات الأصل

بعد إتمام عملية المسح الميدانية ووضع الوثائق على مستوى المحافظة العقارية، طبقا لأحكام المادة 10 من الأمر 74/75 فإن المحافظ العقاري يجب عليه مطابقة الوثائق المشهورة لديه من السندات المودعة من مصالح المسح الأرضي، قبل تسليم الدفتر العقاري للمالك المسجل بمصفوفة<sup>1</sup>، وفي حالة التسوية الودية لفارق المساحة الذي يتجاوز النسبة المسموح بها والمقدرة ب 20/1 من مساحة العقار المسموح، تختلف بالنسبة لعقارات كانت اصل

1 - المسعود جرعوب، المسح بين التطبيق والنتائج، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015-2016،

ملك للدولة عن العقارات التي تكون ملكا للخوادم، علما أنه إذا كان الفرق المساحة أقل 20/1 فإن هذه النسبة محل تسامح.

أما إذا كان فرق المساحة يفوق 20/1، فإنه من المفروض أن يثير المعني بالأمر هذا الاشكال خلال المدة القانونية من تاريخ انتهاء عمليات المسح وإيداع الوثائق بمقر البلدية او أثناء عملية التقييم العقاري<sup>1</sup>.

#### أ- حالة زيادة مساحة عقار يرجع أصل ملكيته للدولة

التسوية في هذه الحالة تستوجب الرجوع الى معرفة إن الأراضي محل التسوية تعود ملكيتها للدولة، فمن هنا نفرق بين الحالتين منها من تخضع الى أحكام المادة 47 من قانون المالية 2005، وأخرى ناتج عن خطأ إداري.

1. الفوارق بالزيادة التي ترجع لأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 وضعت أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 في حالة الزيادة تتجاوز الحد المسموح به بين المساحة المذكورة في السند الملكية وتلك الناتجة عن القياس المساحي.

وإذا كان المساحة الزائدة بإمكانها ان تكون قطعة ارض فيجب تسجيل هذه القطعة في مصفوفة المسح باسم الدولة. وان كانت القطعة الأرض الزائدة لا تشكل قطعة ارض قابلة للبناء فيتم التنازل عنه للشاغل الحائز على سند ملكية مقابل الثمن التجاري حالي المحددة من طرف مصلحة

1 - رزيقة قحاييرة، تسوية فوارق المساحة في العقارات الممسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2019-2020، ص 55.

أملاك الدولة، كما يجب تدخل في التسوية كل من مصالح مسح الأراضي والأملاك الدولة<sup>1</sup>.

### أ - دور مصلحة مسح الأراضي:

تقوم هذه المصلحة بتحديد وحدتين عقاريتين، تمثل الوحدة الأولى المساحة المذكورة في سند الملكية تدون باسم ملكها في وثائق المسح، والأخرى مساحة الزائدة عن تلك المذكورة في السند والتي بأخذ مسألة تسجيلها بوثائق المسح احتمالين:

1- قد يشكل الفارق في المساحة قطعة أرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير فتقيد هذه الوحدة العقارية المعنية في الوثائق المسح باسم الدولة.

2. يجب أن يكون الفارق في المساحة ضئيل أي عدم تشكيكه قطعة أرض قابلة للتعمير، ويكون دور المصلحة هو تسجيل الوحدة العقارية المحددة في المساحة الزائدة في الوثائق المسح باسم الشاغل صاحب سند الملكية، مع توضيح في الوثائق المسح وخاصة بطاقة التحقيق العقارية ويتعلق ذلك بمساحة زائدة معنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 حتى يسهل الامر على المحافظ العقاري عند إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية<sup>2</sup>.

1 - أحلام بن عمار، الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2023-2024، ص ص، 49، 50.

2- بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2013-2014، ص 37.

### ب - دور مصلحة أملاك الدولة

يجب إخطار الشاغل بواسطة رسالة بالإمكانية الممنوحة له بموجب المادة 47 السالفة الذكر، لشراء المساحة الزائدة إذا تقدم بطلب لهذا الغرض فور انتهاء الأشغال الميدانية للقسم المعين، ويكون إخطار مصلحة أملاك الدولة بواسطة رسالة، وقد وضحت الحالات المعنية بأحكام المادة 47 من القانون المالية لسنة 2005 السالفة الذكر.

في حالة تقديم المعني بطلب شراء الفارق في المساحة تقوم مصلحة أملاك الدولة بتحديد الثمن التجاري لفائض المساحة، ومنه يجب على طلب التسوية بتسديد الثمن القطعة، وكذلك يستوجب على مصلحة أملاك الدولة رفع يد وتسليمها لشاغل فائض المساحة، دون اللجوء الى اعداد عقد إداري للتنازل في هذه الحالة، ويكون الترقيم حسب وثيقة رفع اليد على مستوى المحافظة العقاري<sup>1</sup>.

### ت - دور المحافظ العقاري

على المحافظ العقاري أن يقوم بترقيم مجموعة الملكية المكونة من المساحة السالفة الذكر في السند الذي يحوزه شاغل القطعة ترقيما نهائيا باسم هذا الأخير.

ومنه مجموعة الملكية المكونة من فارق المساحة فترقم ترقيما مؤقتا باسم الشاغل وفور تقديم هذا الأخير وثيقة رفع اليد التي سلمت له من طرف مصلحة أملاك الدولة يرقم المحافظ العقاري لصالحه ترقيما عقاريا نهائيا

1 - لطيفة بن حمود، منازعات الفوارق المساحية الناتجة عن عملية المسح العقاري وكيفية تسويتها، مجلة ألف: اللغة، الاعلام والمجتمع، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، المجلد 10، العدد 2، مارس 2023، ص 371.

على مجموعة الملكية هذه وفي حالة عدم تقديم الشاغل لوثيقة لرفع اليد بعد انقضاء أجل السنيتين يقوم المحافظ العقاري بتزقيم نهائي باسم الدولة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: حالة زيادة مساحة عقار يرجع أصل ملكيته للخص

في كثير من الأحيان تظهر مجموعة من الحالات فوارق في المساحات بالزيادة على حساب عقارات لا تعود ملكيتها للدولة، وفي هذه المشاكل صدرت تعليمة رقم 10787 و فحواها يجب الاخذ بالقياسات الجديدة المعاينة خلال مرحلة المسح الأراضي، كذلك يتم التزقيم النهائي للعقار لصالح الحائز على سند الملكية على أساس المساحة الحديثة، ويجب على إدارة مسح الأراضي التأكد أن الفارق في المساحة لم يحدث هذا التوسع على حساب الملكيات المجاورة، وإذا كان ذلك الفارق موجود فعلى عون المسح أن يدونه في تقريره ويرفق ببطاقة التحقيق، حتى ولو لم يكن هناك أي اعتراض في ذلك، وفي كل الحالات يجب ذكر هذا الفارق في السندات المسح بدقة حتى تكون واضحة أمام الجمهور، ليتمكن أي شخص من تقديم اعتراضه خلال شهر من إيداع على مستوى البلدية المعنية، و ما يمكن الأخذ به في الأخير حول التقسيم التي نصت عليه في التعليمة المشار عليها سابق لم يرد حالات فارق مساحة بالزيادة لأشخاص معنوية مثل البلديات ... إلخ، عندما نرى أن التنازل عن الأملاك العمومية مسموح به في اطار القانون 81/01 المؤرخ في 1981/02/07 المعدل والمتمم حول إدارة أملاك الدولة تحرير العقود الخاصة بالتنازل التابعة للبلديات ودواوين الترقية و التسيير العقاري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - زروقي ليلي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص ص 525-526.

<sup>2</sup> - فيصل ملياني، تسوية فارق المساحة، المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة المسيلة، المجلد 08، العدد 02، سبتمبر 2024، ص 323.

يجب ان تكون الفارق المساحة زيادة أو نقصان لا يتجاوز الحساب المذكور في المذكرة رقم 3883 المؤرخة في تاريخ 24-07-2004 الصادرة عن أملاك الوطنية، يجب التقييد المعطيات المدونة في العقد الجديد المنجز من خلال قسمة أو بيع أو أي عملية أخرى فيمكن إشهاره طبقا للقانون المعمول به على مستوى المحافظة العقارية، لا يمكن أن تتجاوز المساحة المسموح بها وهي 20/1 وأن تجاوز الفارق ذلك فلا بد من تسوية هذه الوضعية خاصة إذا فشلت اللجنة في مهامها<sup>1</sup>.

للوصول الى حل للنزاعات وضعت المديرية العامة للأملاك الوطنية مجموعة من الإجراءات لتتقيد بها الطرف المعنيين ولتسريع وتسهيل ذلك، وحسب المذكرة السالفة الذكر يجب على المعني أن يقدم عريضة تحتوي على طلب التحقيق لتصحيح الخطأ الوارد على المساحات أو مراسلة مدير مسح الأراضي مباشرة كتابيا أو شفويا وتقدم له نسخة من عقد الملكية المشهر من قبل، أو يرسل المعني مباشرة المحافظ العقاري ويجب عليه في هذه الحالة أن يرسل كتابيا مديرية مسح الأراضي خلال 03 أيام من وصول عريضة المعني، بعد التحقيق من مصلحة المسح تقدم التصحيحات خلال 15 يوما، وفي حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة خلال 48 ساعة يقوم المحافظ العقاري بتصحيح على أساس الورقة الجديدة ويقوم بإنجاز الدفتر العقاري<sup>2</sup>.

1 - سفيان العلمي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015-2016، ص 11.

2 - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010، ص 147.

إذا كان هناك اعتراضات خلال أجل السننتين على ترقيم الوحدة المكونة للمساحة الزائدة، فللمحافظ العقاري أن يجري محاولات صلح بين المعني والمحتج على الترقيم المؤقت التي جاءت في المادة 15 من المرسوم 63/76، إذا نجحت جلسة الصلح ترقم نهائياً الوحدة المتنازع عنها بإسم أحدهما، وإذا فشلت جلسة الصلح فعلى المحتج اللجوء الى القضاء<sup>1</sup>.

---

1 - بلقاسم بواشري، المرجع السابق، ص ص 40 - 41.

## خلاصة الفصل الأول

ان المشرع الجزائري قد وضع بعض الحلول للإشكالات التي يصطدم بها المالك من خلال التسوية الإدارية، الا أنه لم يصل الى الحل التامة بعد، ومنه نلاحظ المشاكل التي لم تصل الى حلول إدارية مما جعل المشرع الجزائري يتجه الى نحو التسوية القضائية، وتتولى التسوية الإدارية الهيئات المعنية كالمحافظة العقارية ومديرية المسح، البلدية، ومديرية أملاك الدولة، كما عزز المشرع ذلك بالقوانين والتعليمات على حسب الحالات التي تستوجب التسوية الإدارية.

وهذا التوجه يبرز رغبة المشرع في التخفيف العبء عن القضاء، وتحقيق العدالة من خلال آليات إدارية أكثر مرونة وسرعة، كما يعد ذلك استجابة للتحويلات الإدارية المعاصرة التي تركز على تبسيط الإجراءات وتحقيق مصلحة المواطن، إلا أن فعالية هذه التسوية تظل مرتبطة بمدى وضوح النصوص القانونية، وكفاءة الهيئات المعنية بتنفيذها، فضلا عن وعي المواطن بحقوقه وكيفية اللجوء إلى هذه الآليات، ومن هنا تظهر ضرورة تعزيز الإطار القانوني والمؤسسي للتسوية الإدارية، بما يضمن تحقيق أهدافها في تسوية النزاعات بطرق سليمة وفعالة، دون المساس بحقوق الأفراد.

## الخاتمة:

ختام دراستنا حول التسوية الإدارية الإشكالات عملية المسح العام للأراضي في الجزائر، يتضح لنا أن العديد من العوائق التي تتسبب في تأخير الأهداف المرجوة من عملية، بدءاً من النصوص القانونية التي تحتاج إلى مراجعة تحديثية، وصولاً إلى القصور في الموارد البشرية والمادية لذا، فإن تحقيق التقدم في هذا المجال يتطلب اعتماد على حلول واقعية وشاملة.

ومن خلال دراستنا توصلنا الى هذه النتائج:

1. أن عملية المسح العام للأراضي في الجزائر قد تأثرت بتأخير ملحوظ، مما يعكس ضرورة تحديث النصوص القانونية التي تحكمها.
2. عوائق مادية، بشرية، قانونية وإدارية تؤثر سلباً على سير العملية، مما يستلزم استراتيجيات موجهة لمعالجتها.
3. المشرع الجزائري اتجه نحو التسوية القضائية نتيجة لعدم كفاءة الحلول الإدارية المتاحة، ما يدل على حاجة النظام إلى مراجعة شاملة.
4. تعتمد فعالية آليات التسوية الإدارية على وضوح النصوص القانونية وكفاءة الهيئات المعنية، بالإضافة إلى وعي المواطنين بحقوقهم.
5. تعزيز رقمنة القطاع يساهم في تسهيل عمليات المسح والتسوية، مما يعزز الشفافية ويقلل من البيروقراطية.
6. حملات التوعية حول حقوق المواطنين وإجراءات التسوية تعزز من فاعلية العملية وتساهم في تحقيق العدالة.
7. تبرز النتائج ضرورة زيادة الميزانيات المخصصة لعمليات المسح، مما يساهم في تحديث التجهيزات وتعزيز الكفاءة.

حلول :

1. يجب على المشرع الجزائري تشكيل لجنة تضم مختصين قانونيين وخبراء، واعتماد تجارب دولية ناجحة لتعديل النصوص القانونية المتعلقة بالمسح العام للأراضي.
  2. إصدار قوانين جديدة تتعامل مع التغيرات السريعة في البنية الاقتصادية والاجتماعية.
  3. تخصيص الميزانية الوطنية لعمليات المسح وللموظفين القطاع المسح العقاري، مع تحديد أولويات واضحة لهذه الميزانيات.
  4. تشجيع الشراكة مع القطاع الخاص للاستثمار في التقنيات الحديثة وأدوات المسح.
  5. تكوين وتدريب مستمرة للأعوان المكلفين بعمليات المسح العام، تشمل دورات فنية وإدارية.
  6. التعاون مع الجامعات والمعاهد الفنية لتزويد المتخصصين بالمعرفة الحديثة.
  7. تعزيز رقمنة قطاع العقار من خلال إنشاء منصات إلكترونية مركزية تسمح للمواطنين بالوصول إلى المعلومات المتعلقة بالمسح والتسوية بسهولة، مع توفير واجهة مستخدم بسيطة.
  8. تطوير قواعد بيانات جغرافية تعتمد على أنظمة المعلومات الجغرافية (GIS) لزيادة الدقة في العمليات.
- يكتسب المسح العام للأراضي والتسوية الإدارية في الجزائر أهمية كبيرة لحل المشكلات العقارية وتعزيز حقوق المواطنين، ومع الجهود المتكاملة في هذه المجالات، يمكن أن يتم تحقيق التقدم المطلوب في تحسين الإطار القانوني والإداري، مما يسهم في دفع عجلة التنمية وتعزيز الاستقرار الاجتماعي.

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع

### أولاً: الكتب العربية

- 1 - عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، باش جراح، الجزائر، 2010.
- 2 - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 3 - حاجي نعيمة، المسح العام والتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2009.
- 4 - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر.
- 5- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في النظام الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، 2011.
- 6 - جعفر الربعاوي، إشكاليات التحيين والتسجيل العقاري، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2015.
- 7 - جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 8 - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع بوزريعة، الجزائر 2004.
- 9- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2006.
- 10 - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه للنشر، طبعة 02، سنة 2014.
- 11 - زروقي ليلي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومة، الطبعة 2013.

12 - عماد الدين رحايمية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دراسة في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء دار الحكمة للنشر، الجزائر، 2017.

13- محدة جلول وحوينق عثمان، إعداد مسح الأراضي العام كآلية لتطبيق نظام الشهر العيني، في الجزائر، الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، جويلية 2019.

### أطروحات الدكتوراة والمذكرات الجامعية:

#### أطروحة الدكتوراه

1 - خليفة الذهبي، إشكالات عملية المسح وأثرها على استقرار الملكية العقارية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2020-2021.

2 - ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011-2012.

3 - عبد العزيز محمودي، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007-2008.

#### المذكرات الجامعية:

#### مذكرة الماجستير:

1 - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010.

2 - مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2009-2010

3- بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2013-2014.

**مذكرة ماستر:**

- 1 - حناوي فايز، بشاقره شيماء، دور الرقمنة في تطوير عملية المسح الأراضي في الجزائر، شهادة ماستر، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2023-2024.
- 2- خديجة يعقوب، آليات تطهير الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2016.
- 3 - المسعود جرعوب، المسح بين التطبيق والنتائج، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015-2016.
- 4 - رزيقة قحايرية، تسوية فوارق المساحة في العقارات الممسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2019-2020.
- 5 - أحلام بن عمار، الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2023-2024.
- 6- سفيان العلمي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015-2016.

**المقالات:**

- 1 - لزهاري القيزي، عوائق مسح الأراضي العام، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد 12، ديسمبر 2018.
- 2 - وهيبه بوعنينة وآخرون، "متطلبات التحول من الإدارة التقليدية الى الإلكترونية ومعوقاتها"، مجلة البحث للدراسات المالية والاقتصادية، العدد 07، 2021.
- 3 - توفيق غفصي، إقامة الحكومة الإلكترونية في الجزائر بين الواقع والمأمول بالاستعانة نموذج الأمم المتحدة وقياس تطور ومتطلبات الحكومة الإلكترونية، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 10، العدد 01، الجزائر، 2019.

- 4- يزيد عباس وآخرون، الرقمنة كمطلب استراتيجي لتحقيق حوكمة الجامعات الجزائرية،  
المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 05، العدد 02، بسكرة، 2022.
- 5- سماتي شريفة، حويذق عثمان، رهانات رقمنة القطاع العقاري وأثره على الأمن القانوني في  
الجزائر، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم الساسية، المجلد 09، العدد 01، 2024.
- 6 - جميلة حبار، إشكالات تطهير العقارية الخاصة المسجلة في حساب المجهول وأثرها على  
التنمية الاقتصادية، مجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجيلالي بونعامة  
خميس مليانة، مجلة 11 عدد 02 جوان 2019.
- 7 - عثمان حويذق، إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها،  
مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، المجلد 09 عدد 02 جوان 2018.
- 8 - مفيدة لمزري، تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح الأراضي، مجلة جامعة  
الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف، ميلة،  
مجلد 35 العدد 02 أكتوبر 2021.
- 9 - لطيفة بن حمود، منازعات الفوارق المساحية الناتجة عن عملية المسح العقاري وكيفية  
تسويتها، مجلة ألف: اللغة، الاعلام والمجتمع، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، المجلد 10،  
العدد 2، مارس 2023.
- 10 - حنيش منى، بيع الأملاك العقارية للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص عن  
طريق التنازل، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة قسنطينة، العدد الأول  
جوان 2017.
- 11- فيصل ملياني، تسوية فارق المساحة، المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة  
المسيلة، المجلد 08، العدد 02، سبتمبر 2024.

## المدخلات:

1 - شريفة سماتي، مداخلة بعنوان: طرق تكوين الأملاك الوطنية "معالجة إشكالات الحسابات الغير مطالب بها اثناء إجراءات المسح"، الملتقى الوطني الموسوم ب: آليات تفعيل دور الجماعات الإقليمية لتحقيق التنمية المحلية المستدامة في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف 2. 2023.

2 - بن دعاس سهام، مداخلة بعنوان: التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه، الملتقى الوطني الرابع " الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر" جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، سنة 2011.

## النصوص القانونية:

## النصوص التشريعية:

1 - تنص المادة 02 من القانون 07-02 يطبق اجراء معاينة حق الملكية العقارية على عقار بم يخضع بعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975.

2 - تنص المادة 02 من القانون 07 - 02 على ما يلي وشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قيل سنة 1961 والتي تعكس الوضعية الحالية.

3 - تنص المادة 03 من القانون 07-02 على ما يلي: لا تطبق احكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والاملاك الوطنية.

4 - تنص المادة 31 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري على ما يلي: الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالکها بمحض بمرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور.

- 5 - (القانون) 11 / 17 (المؤرخ في 27 / 12 / 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2017، عدد 76.
- 6 - القانون (07/20) المؤرخ في 04/06/2020، المتضمن قانون المالية لسنة 2020.
- 7 - القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 جريدة رسمية رقم 52 لسنة 1990.
- 8 - اعتبر المشرع كل العقود المحرر والثابتة التاريخ قبل صدور قانون التوثيق في في 15 ديسمبر 1970، أنها عقود عرفية صحيحة.
- 9 - المادة 27 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 10- المادة 42 من قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري.
- 11 - المادة 808 من القانون المدني.
- 12- لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف عقد الشهرة، فجاء تعريف الفقه له كما يلي:"  
محرر رسمي يعد من قبل الموثق طبقا لأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه،  
يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد".
- النصوص التنظيمية**
- 1 - المادة الأولى من المرسوم رقم 83- 352 المتضمن سن اجراء اثبات التقادم المسكب واعداد عقد الشهرة(الملغي) اثناء حظر اعداد الشهرة في المناطق الممسوحة او التي تم افتتاح عمليات المسح بها لقرار صادر من لوالى الواقعة في اختصاصه البلدية التي يتبعها العقار المعني.
- 2- المرسوم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة يمكن الحائز لمدة سنة فقط من الحصول على شهادة الحياة.
- 3 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 147/08، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

4 - مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 1991/07/27، يحدد كفاءات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن التوجيه العقاري.

5 - المرسوم الرئاسي رقم (440/92) المؤرخ في 1992/12/02 المتضمن المرافقة على اتفاق القرض رقم (3488) الموقع في 1992/08/05 بواشنطن بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي لإنشاء والتعمير لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد (87) لسنة 1992.

6 - المادة 10 من المرسوم (234/89) الملغي السالف الذكر على أنه يمكن للوكالة أن تبرم أي صفقات أو اتفاقيات أو عقود تتعلق ببرنامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية وهذا وفقا للتنظيم المعمول به ولاسيما قانون الصفقات العمومية وهو ما يفهم من خلاله أنه يمكن فتح المجال لتدخل القطاع الخاص في مجال مسح الأراضي.

### التعليمات المذكرات:

#### التعليمات:

1 - التعليمات رقم 4300 أحكام جديدة ضمن قانون المالية 2025، تسوية العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الأراضي" وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ. المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/12/11 المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري

2- التعليمات رقم 10787 المتضمنة مسح الأراضي، فارق المساحة، حالة الوضعيات المعاينة قبل صدور أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، المؤرخ في 29 نوفمبر 2008 صادرة عن مديرية أملاك الدولة.

#### المذكرات:

1 - المذكرة رقم 6098 المؤرخ في 2009/05/03 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

## المحتويات

أ	مقدمة.....
1	الفصل الأول:.....
1	الإشكالات الناتجة أثناء تطبيق عملية المسح.....
1	المبحث الأول: الصعوبات المادية والبشرية في عملية المسح.....
2	المطلب الأول:.....
2	التحديات المادية والبشرية التي تواجه عملية المسح.....
3	أولاً: محدودية التمويل المالي.....
4	ثانياً: ندرة التقنيات والمعدات الحديثة.....
6	الفرع الثاني: التحديات المرتبطة بالعنصر البشري في عملية المسح.....
6	أولاً: إشكالات أعوان المسح.....
9	ثانياً: إشكالات الملاك.....
9	المطلب الثاني:.....
9	المعوقات الإدارية التي تواجه عملية المسح.....
10	الفرع الأول: إشكالات محدودية دور لجنة المسح.....
12	أولاً: الاعتراضات والشكاوى.....
16	ثانياً: دور لجنة مسح الأراضي في الرقابة على أعمال المسح.....

17	الفرع الثاني: عيوب التنظيم الهيكلي لإدارة المسح.....
19	أولاً: انعدام فروع مديرية المسح على الصعيد المحلي.....
20	ثانياً: ضعف التنسيق بين إدارتي المسح والحفظ العقاري.....
23	الفرع الثالث: عدم فعالية عمل فرق التحقيق المختلطة.....
24	المبحث الثاني:.....
24	القضايا القانونية.....
24	المطلب الأول:.....
24	المشكلات القانونية المتعلقة بالعقود العرفية وشهادات الحياة.....
25	الفرع الأول: المشكلات القانونية للعقود العرفية.....
25	أولاً: المشكلات المتعلقة بالقوة الإثباتية للعقود العرفية.....
27	ثانياً: المشكلات المتعلقة بمضمون العقود العرفية.....
28	الفرع الثاني: الإشكالات القانونية المرتبطة بعقد الشهرة وشهادة الحياة.....
28	أولاً: الإشكالات الناشئة عن عقد الشهرة.....
30	ثانياً: التبعات القانونية المترتبة على شهادة الحياة.....
33	المطلب الثاني:.....
33	إشكاليات تعديل الحدود ورقمنة القطاع العقاري.....
34	الفرع الأول: المشكلات المتعلقة بتغيير الحدود.....

34	أولاً: تعديل الحدود الناجم عن عمليات التصوير الجوي
35	ثانياً: تبدل الحدود بفعل العوامل الطبيعية
36	ثالثاً: تعديل الخطوط الحدودية بناءً على إفادات الأفراد
36	رابعاً: إعادة تحديد الحدود الفاصلة بين البلديات
37	خامساً: إشكالات الناجمة على التصريحات الكاذبة
38	الفرع الثاني: رقمنة القطاع العقاري العقاري
38	أولاً: العراقيل البشرية أمام رقمنة عملية المسح
39	ثانياً- العراقيل المالية:
40	ثالثاً-العراقيل الإدارية:
41	رابعاً: إيجابيات رقمنة قطاع المسح الأراضي
43	خلاصة الفصل الأول
45	الفصل الثاني
45	معالجة القضايا الناتجة بعد إجراء المسح العقاري
45	المبحث الأول
45	خطوات تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول
46	المطلب الأول:
46	تسوية حسابات مجهول في مخرجات المذكرة 2421

47	الفرع الأول:
47	الخطوات الموضوعية للخروج من حساب المجهول
47	أولاً- خطوات المتعلقة بطالب التقييم العقاري:
51	ثانياً- التحقق من أن العقار سجل في حساب المجهول:
51	الفرع الثاني: خطوات المادية للخروج من حالة المجهول
53	الفرع الثالث: تحديث الوثائق على مستوى مصالح المسح
54	المطلب الثاني:
54	التسوية وفقاً للنصوص القانونية للعقارات غير مطالب بها
54	الفرع الأول:
54	التسوية بحسب القانون رقم 10/14 ضمن قانون المالية لسنة 2015
55	أولاً: مجال تطبيق المادة 23 مكرر المتعلقة بالعقار المسجل في حساب مجهول
56	ثانياً- النقائص التي انبثقت من التعديل بقانون المالية لسنة 2015:
57	الفرع الثاني
57	التسوية بحسب القانون رقم 11/17 ضمن قانون المالية لسنة 2018
58	أولاً: مجال تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة بأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

60	ثانيا: النقائص التي انبثقت من هذا التعديل بالعقار .....
61	الفرع الثالث .....
61	التسوية بحسب التعليم رقم 4300 ضمن قانون المالية لسنة 2025 .....
64	المبحث الثاني.....
64	اشكالات فوارق المساحة في العقارات الممسوحة.....
64	المطلب الأول: أخطاء إدارية البين في فارق المساحة.....
65	الفرع الأول: الأخطاء المرتكبة من طرف الأعوان مسح الأراضي .....
67	الفرع الثاني: الأخطاء في إطار التنازل عن أملاك الدولة .....
70	المطلب الثاني:.....
70	خطوات التسوية الودية لفارق المساحة.....
70	الفرع الأول: .....
70	تسوية المساحة الزائدة بالنسبة لملكيات الأصل .....
74	الفرع الثاني: حالة زيادة مساحة عقار يرجع أصل ملكيته للخص .....
77	خلاصة الفصل الأول.....
78	الخاتمة:.....
81	قائمة المراجع .....

## ملخص مذكرة

مشاكل المسح العام للأراضي في الجزائر، حيث تأثرت العملية بمساحة البلاد الكبيرة وصعوبات مالية وتقنية ونقص في كفاءة الأعدان، كما تواجه العملية عوائق قانونية وإدارية تعيق التقدم وتبطئ الإنجاز، اقترحت الدراسة تعزيز رقمنة قطاع العقار وتحديث الإطار القانوني، بالإضافة إلى تحسين آليات التسوية الإدارية التي قدمها المشرع، وهي خطوة تهدف إلى تخفيف الضغط على القضاء من خلال اشتراك التسوية القضائية لحل الخلافات غير المعالجة، تؤكد الدراسة على أهمية تعزيز التسوية الإدارية لضمان فعاليتها وسلامة الإجراءات مع الحفاظ على حقوق الأفراد.

**الكلمات المفتاحية:** المسح العام للأراضي، مشاكل المسح، رقمنة قطاع العقار، التسوية الإدارية

### "Memo Summary"

Summary of the memorandum on the issues of the general land survey in Algeria, where the process has been affected by the country's large area, financial and technical difficulties, and a lack of efficiency among personnel. Additionally, the process faces legal and administrative obstacles that hinder progress and slow down completion. The study suggested enhancing the digitization of the real estate sector and updating the legal framework, as well as improving the administrative settlement mechanisms introduced by the legislator. This step aims to alleviate pressure on the judiciary by involving judicial settlement to resolve unresolved disputes. The study emphasizes the importance of strengthening administrative settlement to ensure its effectiveness and the integrity of procedures while safeguarding individual rights.

Keywords: General Land Survey, Survey Problems, Digitalization of Real Estate Sector, Administrative Settlement.