

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

تخصص قانون عقاري

رقم: أدخل رقم تسلسل المذكرة

إعداد الطالبة:

عوبش صافية

يوم: 03/06/2025

النظام القانوني للمسح العام للأراضي في الجزائر

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة بسكرة	أستاذ التعليم العالي	أ.د قرفي ادريس
مشرفا	جامعة بسكرة	أستاذة التعليم العالي	أ.د بوستة ايمان
مناقشا	جامعة بسكرة	أستاذ مساعد قسم "ب"	أ.د غضبان غفران

السنة الجامعية: 2024-2025



الشكر والعرفان

أقدم بجزيل الشكر والامتنان

الى كل من ساهم في انجاز هذه المذكرة، وعلى رأسهم الأستاذة المشرفة
البروفيسور "بوسته ايمان"

التي لم تبخل عليا بتوجيهاتها السديدة ونصائحها القيمة طوال فترة اعداد هذا
العمل

كما لا يفوتني ان اعبر عن امتناني لكل اساتذتي الذين كان لهم الفضل بعد الله
في اثراء معارفي خلال سنوات الدراسة
لقد ترك كل واحد منكم بصمة في مسيرتي، وكانت دروسكم مصدر الهام ومعرفة
لا تنسى

واخص بالشكر الى لجنة المناقشة الموقرة على ما تفضلوا به من وقتهم
وجهدهم في قراءة هذه المذكرة ومناقشتها

الإهداء

الى من غرسا في قلبي المحبة والعطاء
الى من سهرنا لأجلي الليالي وبذلا من اجي كل غال ونفيس
الى امي وابيانتما النور الذي أنار دربي

الى رفيق دربي، سندي ونصف روحي الاخر
الى زوجي العزيزشكرا لوجودك في كل لحظة
والى زهرة عمري، وبهجة ايامي
الى ابنتي الغالية ميار لك كل الحب، فانت الحلم الذي تحقق

الى اخي العزيز
الى من كان ولا يزال السند في ضعفي،
والفرح في حزني والنور في عتمتي

والى اخوتي، وامان ايامي
كنتم ولازلتم السند الذي افتخر به

مقدمة:

يمتلك الإنسان منذ القدم نزعة فطرية نحو التملك مما دفع الأفراد والمجتمعات والدول إلى السعي لامتلاك العقارات باعتبارها ثروة دائمة، ويُعد حسن إدارة هذه الثروة عاملاً أساسياً في تحقيق النمو الاقتصادي من خلال جذب الاستثمارات وتحفيز مختلف القطاعات. لذلك أولت التشريعات أهمية بالغة لتنظيم الملكية العقارية والتصرفات الواردة عليها، قصد تعزيز الثقة في المعاملات العقارية، وهو ما تجسد في اعتماد نظام الشهر العقاري الذي يهدف إلى تثبيت حقوق الملكية.

وقد نشأت فكرة الشهر العقاري في المجتمعات القديمة لأغراض إحصاء الأراضي وتحديد الوعاء الضريبي، مما ساهم في تنظيم الملكية وتعزيز شفافيتها وربطها بالنظام المالي للدولة ويُعرّف نظام الشهر العقاري بأنه وسيلة لإشهار التصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية، وقد أدى اختلاف التشريعات إلى ظهور نظامين، نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على أسماء المتصرفين وبعاني من عدة عيوب كضعف الضمانات القانونية، ونظام الشهر العيني الذي تبنته الجزائر بعد الاستقلال ضمن جهودها لتسوية الوضعية القانونية للعقار، من خلال إصدار تشريعات وأوامر أبرزها تنظيم المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

ويُعد المسح العام للأراضي إحدى الآليات الأساسية في نظام الشهر العيني، حيث يُمثل عملية ميدانية تقنية تهدف إلى التعرف على الممتلكات العقارية وحصرها بدقة، وتوثيق خصائصها ضمن وثائق مسحية تُشكل الأساس لإنشاء السجل العقاري. وتنقسم هذه العملية إلى مرحلتين الأولى تتمثل في إعداد الوثائق المسحية، والثانية في إعداد ومسك السجل العقاري الذي يُبرز الوضعية القانونية الدقيقة لكل عقار. وقد تدخل المشرع الجزائري في تنظيم كيفية قيد الحقوق العقارية ضمن هذا السجل عبر نصوص قانونية، أبرزها الأمر رقم 75-174 المتعلق بمسح الأراضي العام وما تبعه من تعديلات وصولاً إلى الأحكام الواردة في قانون المالية لسنة 2025.

وكان اختيارنا لهذا الموضوع راجع بناء لأسباب منها ذاتية والأخرى موضوعية ، فالأسباب الموضوعية تتمثل في الفوضى المسجلة على مستوى الساحة العقارية ، نتيجة اصدار تعليمات و مذكرات تنظيمية غير مدروسة و غير متصلة بالواقع الميداني ،مما ادى الى تهميش حقوق المواطنين

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد52، المؤرخة في12/11/1976 .

و ضياعها ، ما فيما يخص الأسباب الذاتية تعود الى اهتمام الشخصي و العميق بالمجال المسح العام للأراضي و رغبتني في فهم القوانين المنظمة لهذه العملية .

وفي دراستنا لهذا الموضوع اعتمدنا على المنهج الوصفي في تحديد المفاهيم التي تنطوي عليها الدراسة ومختلف الجوانب التفصيلية وتحليل ودراسة النصوص القانونية لتوضيح عملية مسح العام للأراضي بالإضافة الى المذكرات والتعليقات ذات الصلة بالموضوع بهدف تقييم مدى فعاليتها وكفائتها في ضمان حماية الحقوق العقارية.

ونهدف من خلال دراستنا لهذا الموضوع الى التوصل الى مايلي في:

- الوقوف على الاسباب التي تؤدي الى بطء وتيرة اشغال المسح العام للأراضي
- التحليل العميق للنصوص القانونية و المذكرات و التعليمات المنظمة لمسح

الأراضي العام

- تسليط الضوء على دور المواطن في عملية المسح العام، سواء من خلال الحضور الشخصي او تقديم اعتراضات القانونية لحماية حقوقه العقارية.

من خلال هذه الدراسة نطرح الاشكالية التالية:

كيف يساهم النظام القانوني لعملية المسح العام للأراضي في الجزائر في تحقيق الأهداف المرجوة المتمثلة في تثبيت الملكيات العقارية؟.

وتبرز أهمية موضوع الدراسة من الناحيتين النظرية والعلمية، فمن الناحية النظرية تبرز أهميته من خلال ما يلي:

يعد موضوع المسح العام للأراضي من المواضيع الجوهرية في القانون العقاري، غير انه لم يلاحظ بعناية كافية في الدراسات القانونية، ما يجعل التطرق اليه ضرورة لسد الفراغ المعرفي خاصة في ظل تأثيره المباشر على فعالية المنظومة العقارية و انعكاس ذلك على الاستثمار واستغلال العقار الخاص و دفع عجلة التنمية الاقتصادية .

-اما من الناحية العملية فان أهمية المسح العام للأراضي تكمن في:

رغم صدور الاطار القانوني المنظم للمسح منذ سنة 1975 الا ان العديد من النصوص لم تواكب التحولات التي عرفتها البلاد ،كما اغفلت الجوانب الجوهرية التي اعاقت تنفيذ عمليات المسح وأدت الى منازعات قانونية و اختلال في الصلاحيات بين الجهات القضائية و الإدارية تكتسي الدراسة اهمية اكبر نظرا لتناولها التعديلات الاخيرة في قانون المالية لسنة 2025 المتعلقة بالعقارات غير مطالب بها او تلك التي سجلت باسم الدولة عن طرق الخطأ.

لقد سبقنا لدراسة هذا الموضوع العديد من الدراسات السابقة نذكر منها: دراسة الاستاذة " ريم مراحي" بعنوان " دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري" ،المنشورة 2009، وقد تمحورت حول دور الشهر وثائق المسح في اثبات الحقوق العينية .

اطروحة دكتوراه للباحث "حويذق عثمان" بعنوان" التقييم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري" السنة الجامعية(2018 / 2019) حيث تناول في الباب الاول النظام القانوني لتأسيس السجل العقاري بدءا من عمليات المسح العام ،و في الباب الثاني ركز على المنازعات المرتبطة بعمليات التقييم المؤقت التي تدخل ضمن اختصاص القضاء الاداري.

وقد اتسمت هذه الدراسة بالطابع الوصفي ،لكنها لم تتناول الاشكاليات المرتبطة بالمذكرات و التعليمات التنظيمية الحديثة .

الاستاذة "مليسا حمود" بعنوان" النظام القانوني لمسح الأراضي العام ودوره في اعداد الدفتر العقاري" ،المنشور في سنة 2024، وقد تناولت موضوع المسح من الوجه القانوني والتقني حيث كانت تهدف الى الوصول الى كيفية اعداد الدفتر العقاري.

رغم اهمية هذه الدراسات ،الا انها لم تبرز بوضوح الاليات التنظيمية الحديثة ،ولا التحديات التطبيقية المرتبطة بالمذكرات و التعليمات الصادرة مؤخرا ،وهو ما تسعى دراستنا الحالية الى معالجته.

لأجل الاحاطة الشاملة بموضوع الدراسة و الاجابة على الاشكالية المطروحة، تم اعتماد خطة ثنائية قسمت كما يلي :

الفصل الأول المسح العام للأراضي كخطوة لإثبات الملكية العقارية يضم مبحثين ،بحيث استعرضنا في المبحث الأول الى الأحكام العامة للمسح العام للأراضي ثم خصصنا المبحث الثاني الجهات المعنية بإشراف على عمليات المسح العام للأراضي.

اما الفصل الثاني من المذكرة وجهناه للأحكام الإجرائية لعمليات المسح العام للأراضي والذي قسمناه الى مبحثين تضمن المبحث الأول الإجراءات العملية والتقنية للمسح العام للأراضي اما البحث الثاني الاليات القانونية ذات الطابع الإداري لترقيم الوثائق المسحية.

وقد اختتمت المذكرة بخاتمة شملت خلاصة النتائج والمقترحات التي توصلنا اليها اثناء اعداد البحث، وارفقنا البحث بمجموعة من الملاحق التي رأينا انها تسهم في توضيح موضوع المذكرة.

تمهيد

يعتبر نظام الشهر العيني بطبيعته نظاما يرتكز على تقنية اساسية تعرف بالمسح العام للأراضي، وهي عملية ميدانية تهدف الى تشخيص و تحديد العقارات بدقة، مع توثيق مكوناتها المادية و القانونية، ومن المؤكد ان مسح الأراضي يعتبر الخيار الفعال من أجل تطهير الملكية العقارية، وإنهاء وضعيتها المعقدة مما يساهم في الوصول إلى سجل عقاري واضح المعالم.

ولذلك سنحاول في خلال هذا الفصل إلى تحديد الأحكام العامة للمسح العام للأراضي (المبحث الأول)، وإبراز دور الجهات المعنية بالإشراف على عمليات المسح العام للأراضي (المبحث الثاني):

المبحث الأول:**الأحكام العامة للمسح العام للأراضي**

تسعى عملية المسح إلى تحقيق أهداف محددة، حيث يستند المسح إلى مجموعة من الإجراءات القانونية والإدارية والتي تتم من خلال خطوات لا يمكن الاستغناء عنها في عملية المسح، لذا ارتأينا في هذا المبحث تحديد مفهوم المسح العام للأراضي (المطلب الأول) و بيان أهداف وعوائق المسح العام للأراضي (المطلب الثاني):

المطلب الأول:**مفهوم المسح العام للأراضي**

إن المتأمل في عملية المسح العام للأراضي، يجد أنها أفضل طريقة لوصف وتحديد الممتلكات العقارية وذلك لما تحتويه من معلومات تفصيلية عن العقار مما يساهم في إستقرار المعاملات العقارية، لقد وردت لعملية مسح الاراضي العام عدة تعريفات نلقى نظرة اولية حولها من خلال (الفرع الأول) ثم بعرض انواع مسح الاراضي حسب ما تناوله المشرع الجزائري في مختلف القوانين و التنظيمات (الفرع الثاني) ثم نتطرق إلى أسس وخصائص مسح الاراضي العام (الفرع الثالث).

الفرع الأول:**تعريف نظام المسح العام للأراضي**

لتحديد مفهوم عملية المسح العام للأراضي من الضروري الوقوف على جوانبها اللغوية والفقهية والقانونية مستندين إلى ما ورد في التشريعات والتنظيمات الجزائرية بالإضافة إلى أراد الفقهاء في هذا المجال:

اولا: تعريف المسح العام للأراضي:

يعتبر مسح العام للأراضي أحد الركائز الأساسية في تنظيم واستغلال الأرض، وسنحاول من خلال هذه النقطة التطرق الى المعنى اللغوي للمسح، والتعريف القانوني وكذا الفقهي له:

1/المعنى اللغوي

للمسح معان متعددة في اللغة فهي تعني الغسل¹، فيقول العرب قديما مسحت يديا بالماء إذا غسلتها وقال ابن قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم -يتوضأ بالماء وكان يمسح بالماء يديه ورجليه وهو لها غاسل، ومن القرآن نجد قوله {وَأَمْسَحُوا رُءُوسَكُمْ وَأَرْجُلَكُمْ}² والمراد بـمسح الأرجل عنها، وقيل المسح المس بباطن اليد³، وفي تعريفات المسح إمرار اليد المبتلة بلا سبيل، ومسح فلان قال له قولا حسنا ليخدعه به، كما نستعمل كلمة المسح في المعنى فيقال مسح المساح الأراضي مسحا ومساحة وذراع، وقسمها بالمقياس وتقدير قيمتها وعلم المساحة علم يبحث فيه عن مقادير الخطوط والسطوح والأجسام.

2/المعنى الفقهي

لقد اتفق العديد من الباحثين والفقهاء الى تعريف المسح استنادا على أهدافه إجراءاته فالأستاذ خالد رمول عرف المسح كما يلي "أداة لحصر جميع الملكيات العقارية سواء كانت حضرية او ريفية"⁴، اما الأستاذة ليلي زروقي فقد عرفت المسح من خلال إجراءاته وقامت بتعريفه على النحو التالي:

يتولى المسح مسؤولية تحديد حدود الأرض وتقسيمها الى وحدات ملكية منفصلة ومنح كل وحدة رقما خاصا بالإضافة الى اعداد مخططات الخاصة بها.

حتى وإن كان من الممكن تعريف عملية المسح من خلال إجراءاته فإن تعريف الذي قدمته الأستاذة ليلي زروقي يقتصر على الجوانب التقنية والفنية للمسح دون التطرق الى الإجراءات القانونية التي تشكل الركيزة الأساسية لهذه العملية⁵.

¹عثمان حويذق ، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في قانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، 2018، ص 17.

² سورة المائدة الآية 06.

³ بيطرس السباتي، محيط قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت لبنان، 1993، ص 849.

⁴ خالد رمول ،المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري،قصر الكتاب،الجزائر،دون سنة نشر ، ص30 .

⁵ نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، 2009 ، ص20

ويعرف الأستاذ جمال بوشنافة على أنه "إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مسحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع بها"¹.

تعريف الأستاذة ريم مرحلي "بأنه عملية فنية وإدارية وقانونية، فهي عملية لكونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون وخبراء عقارين تعتمد على القياس وهي عملية إدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية وتعتمد على وثائق إدارية، وهي قانونية لاعتمادها على أسس قانونية"².

ومن خلال التعريفات السابقة يمكن تعريف عملية مسح الأراضي العام على انه "هي عملية تجمع بين الجوانب التقنية والقانونية وتنفيذها هيئات إدارية مختصة، ويهدف الى تحديد الوضعية الفعلية والقانونية للعقارات المسوحة بالإضافة الى التعرف على ملاكها"³.

3/ المعنى القانوني

يفحص الامر رقم 74/75 يمكننا أن نلاحظ غياب تعريف مباشر لعملية مسح الأراضي حيث اقتصر المشرع على ذكر الأهداف ومواضيع هذه العملية وذلك من خلال:

المادة 02 منه ان مسح الاراضي العام ويحدد ليعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري.

المادة 01 من نفس الأمر يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الاراضي.

¹ مليسا حمود، النظام القانوني لمسح الأراضي العام ودوره في إعداد الدفتر العقاري، دار ألفا للوثائق، قسنطينة، 2024، ص14.

² ريم مرحلي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص 9 .

³ مليسا حمود، مرجع سابق، ص 14 .

اما نصت المادة رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 400/84¹ المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على ما يلي "تتضمن عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يلي:

- القوام المادي طبيعة الأراضي إذا اقتضى الأمر أنماط المزارعات الفلاحين التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية.

- القوام المادي وطبيعة شغل او تخصيصها، ونمط استعمال البيانات المقامة عليها او استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.

- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال ويجب ان تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.

- ويجب ان تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة المجسمة بكيفية دائمة، إما بواسطة معالم من حجر اما بواسطة علامات أخرى، وذلك طبقا بتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي".

الفرع الثاني:

أنواع المسح العام للأراضي

بالإضافة إلى تحديد الاستخدامات التقنية لمسح الأراضي العام يمكن تصنيف أنواع مسح الأراضي وفقا للطابع الاختياري او الاجباري كما اعتمده المشرع اللبناني، وايضا بناء على طبيعة الارض التي تشملها هذه العملية.

أولا: المسح الاجباري او الاختياري

تعتبر عملية المسح مكلفة، اذ تتطلب تخصيص موارد مادية وبشرية كبيرة لتنفيذها بدقة على مستوى كل بلدية، وبناء على ذلك، اعتمدت بعض التشريعات اجبارية المسح لكافة العقارات قبل

¹ المرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بمسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 71، المؤرخ في 30/12/1984.

تسجيلها في السجل العقاري وهو ما تطبقه الدول وفق إمكانياتها المتاحة مثل الجزائر وتونس والسودان وغيرها.¹

أما المسح الاختياري، فهو إجراء يطلب من قبل الأفراد او مجموعة من الملاك الراغبين في مسح أراضيهم، مع تحملهم كافة التكاليف المرتبطة به، وقد تبنت هذا النظام عدة الدول مثل المغرب وأستراليا وبعض المستعمرات الفرنسية التي اعتمدت نظام "تورانس".

من جهة أخرى اخذت بعض الدول بنظام مزدوج يجمع بين المسح الاجباري في المناطق التي تشملها المسح العام، والمسح الاختياري في المناطق التي لم تشملها العملية بعد، وهذا ما اعتمده المشرع اللبناني²، نظرا لتأخر تنفيذ المسح العام، حيث أتاح التحديد الاختياري لمنح الأفراد الذين لم تشملهم هذه العملية فرصة الاستفادة من نظام الشهر العيني ولتحقيق ذلك، تم إقرار التحديد الاختياري بموجب قرار رقم 25/76 المؤرخ في 24/01/1976، بالتوازي مع التحديد الاجباري الذي نص عليه القرار رقم 186 الصادر في 15/03/1976.

أما المشرع الجزائري أمر بإلزامية المسح بمجرد بدء عملية المسح العام في إقليم اي بلدية لكنه استثنى آليات الشهر الشخصي، مبقيا سريانها في المناطق غير المشمولة بالمسح العام وذلك لضمان حقوق ملاكها.

يمكن تأكيد بان المشرع الجزائري اعتمد أيضا نظام المسح الاختياري، لكن بشكل استثنائي في المناطق غير الممسوحة، بينما يتبنى نظام المسح الاجباري في المناطق التي بدأت فيها عمليات المسح العام للأراضي.

ثانيا: المسح بحسب العقارات

بالاستناد الى مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار في الجزائر، الصادرة منذ الاستقلال وحتى اليوم يتضح ان المسح العام للأراضي ينقسم الى نوعين مسح الاراضي العام والمسح الغابي.

¹ محمد مندي حمزة ، المشكلات العملية في نظام السجل العقاري ، دار النهضة العربية القاهرة ، مصر ، 2013 ، ص ص 25 و 26.

² فتحي ويس، الشهر العقاري واثاره في مجال التصرفات العقارية، اطروحة دكتوراه ، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة وهران، 2010 ص 218 .

1/ مسح الأراضي العام

وفقا للأمر رقم 74/75 تجري عملية المسح على مستوى كل بلدية بناء على قرار مسبق يصدر عن الوالي المختص اقليميا، ويتم تقسيم محيط البلدية وفقا لنوع العقار وخصائصه التقنية حيث يعرف المسح في المناطق الحضرية بـ "المسح الحضري"، وفي مناطق الريفية بـ "المسح الريفي"، أما في المناطق السهلية الصحراوية فيطلق عليها "المسح السهبي او الصحراوي"¹، وذلك حسب موقع البلدية، كما يفصل فيها كما يلي:

أولاً: المسح الحضري

وهو المسح الذي يجري في المناطق المصنفة كمناطق حضرية، وقد عرفها المشرع الجزائري حسب المادة 21 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 03/25/1976 على: "تعتبر عقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليه في المادة (20) اعلاه العقارات المبنية او غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفه نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات، التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة"، وتوضح هذه المادة ان المسح يشمل البلديات التي يتجاوز عدد سكانها 2000 نسمة، خاصة اذا كانوا المقيمون في مناطق سكنية، بجانب طرق مرقمة فإن هذه المناطق تقع ضمن المناطق الحضرية، ويعرف المسح الذي يجري فيها بالمسح الحضري.

من المهم الاشارة الى ضرورة مراجعة نص المادة المذكورة أعلاه حيث ان اعتماد عدد السكان الذي ورد فيها، كمعيار لتصنيف البلدية كريفية او حضرية لم يعد مناسباً، في ظل الكثافة السكانية التي تتزايد بصفة مستمرة مقارنة بالفترة التي صدر فيها المرسوم التنفيذي رقم 63/76 مما يستلزم اعادة النظر في هذه المعايير لضمان انسجامها مع الواقع الديمغرافي الحالي.

ويتم تطبيق الاقليم كمناطق حضرية من قبل مديرية البناء والتعمير داخل الولاية، وفقا أدوات التهيئة والتعمير² على رأسها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يعد هذا المخطط أداة اساسية

¹عثمان حويذق ، المرجع السابق، ص 8.

²قانون رقم 90 /29 بتاريخ 1990/12/01 المتعلق بتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، المعدل والمتمم.

للتخطيط والتسيير الحضري، حيث يحدد التوجهات الرئيسية والعملية، ويضع التوقعات المستقبلية للتوسع العمراني في إطار الاستخدام الرشيد للأراضي مع مراعاة تصاميم التهيئة ومخططات التنمية. وقد أكدت المادة رقم 16 من القانون رقم 29/90 الصادر في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أهمية هذه الأدوات، لما يعتبر مخطط شغل الأراضي وثيقة أساسية في تنظيم استخدام الأراضي وفقا للمخطط التوجيهي، حيث يقدم تصورا شاملا بنايات المسموح بها ضمن قرار البلدية، معبرا عنه بالمتر المربع، إضافة الى تحديد الاحجام، المنظر الخارجي للبنىات والمساحات العمومية.

ثانيا: المسح السهبي او الصحراوي

كما ذكرنا سابقا يعرف المسح في الاراضي السهبية بالمسح السهبي، وينطبق الامر ذاته على الأراضي الصحراوية ومع ذلك فإن تحديد ما إذا كانت المنطقة تصنف فمن المناطق السهبية أو الصحراوية يتطلب الرجوع الى القوانين او التشريعات التي قامت بتعريفها وتحديد نطاقها بدقة.

1/ بالنسبة للأراضي السهبية

لم يرد ذكر هذا النوع من الاراضي شكل واضح وصريح في أحكام القانون رقم 25/90 للمؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 20/95 المؤرخ في 25/09/1995 على عكس الاراضي الصحراوية التي تم تعريفها في نص المادة 18 من هذا القانون فان استقراء نصوص المادة 11 وما بعدها يشير الى ان هذه المناطق تشمل المناطق الرعوية او ذات الطابع الرعوي.

كما ورد في المادة 04 الفقرة 20 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08 المؤرخ في 03/08/2008¹ التي حددت أهداف هذا القانون والتي من بينها "... تجديد الغطاء النباتي للمراعي وحماية السهوب ومناطق الرعي..."، وبالتالي تعد المناطق السهلية مناطق مستوية على عكس

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 46، المؤرخة في 03 / 08 / 2008.

المناطق الصحراوية التي قد تكون صالحة للزراعة أو الرعي، وبالرجوع الى التصنيف الجغرافي للتضاريس نجد ان المناطق البرية تنقسم الى جبال، هضاب (سهوب) وأراضي صحراوية.

2/ بالنسبة للمناطق الصحراوية:

عرف قانون التوجيه العقاري رقم (25/90) الأراضي الصحراوية في مادته 18 بقولها الأراضي الصحراوية في مفهوم هذا القانون "هي أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم" أما نص القانون رقم (30/90)¹ المتعلق بالأحكام الوطنية المعدل والمتمم للقانون (14/08) المؤرخ في 2008/7/20 في مادة (54 مكرر) على أن "توضع عن الاقتضاء الشروط والأشكال الكيفيات الخاصة بإنشاء المسح العام للأراضي الصحراوية وترقيمها في السجل العقاري عن طريق التنظيم" وفي هذا السياق صدرت التعليمات رقم 01 المؤرخة في 2009/05/23² عن المديرية العامة للأحكام الوطنية وبالتحديد مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، لتوضيح كيفية تنفيذ عمليات مسح الأراضي السهبية صحراوية.

وقد أكدت العملية على ان عملية المسح تعتمد على الخارطة الوطنية وخرائط البلديات المستخدمة الى التقسيم الإداري لسنة 1984، دون الحاجة الى المعاينة الميدانية نظرا لاتساع هذه المناطق كما حددت التعليمية مقياس رسم الخرائط الخاصة بهذه المناطق وهي (400000/1) او (50000/1) أما فيما يخص ترقيم العقارات وتحديد وضعها القانوني فقد نصت الفقرة 2/2 من التعليمية سالفة الذكر، على ان المحافظ العقاري فور استلامه لوثائق السهبي او الصحراوي يقوم بترقيم هذه العقارات وتسجيلها نهائيا لصالح الدولة، مع امكانه تسويه الوضعية الإدارية للأحكام الخاصة التي يملك اصحابها سندات رسمية، وفي حال شمل المسح عقارات الذات ملكية خاصة يتعين على المحافظ العقاري مباشرة إجراءات التحقيق العقاري بالتنسيق مع مديرية أملاك الدولة بهدف تسوية وضعية هذه العقارات التي خضعت للمسح الصحراوي والسهبي.³

¹ القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن الأحكام الوطنية، المعدل والمتمم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 44 الصادرة في 2008/08/03.

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

³ عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع القانون العقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010، ص 13.

ثالثا: المسح الغابي

نص المشرع الجزائري في المادة رقم 37 من القانون (30/90) على ان الغابات والثروات الغابية تعد من الأملاك الوطنية الى جانب الاراضي المخصصة للنشاط الغابي: وقد قام المشرع بتعريف الغابات وفقا لما ورد في نص المادة رقم 8 من قانون (12/84) المؤرخ في 1983/06/23 بقولها "يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حاله العادية"

يشير مصطلح بالتجمعات الغابية في الحالة العادية، حيث يعتبر كل تجمع غابي يحتوي على الاقل 100 شجرة لكل هكتار في المناطق الجافة وشبه الجافة، و300 شجرة لكل هكتار في المناطق الرطبة وشبه الرطبة.¹

ولتحديد الملك الغابي بدقه أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 115/2000² والذي يحدد ان عمليه المسح الغابي تبدأ بقرار من الوالي، تليها اعداد مخططات خاصة واخرى مسجلة تعكس الوضعية، الحقيقية للعقارات المعنية وفي النهاية يتم ايداع هذه الوثائق المسجلة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وفقا لأحكام المرسوم رقم (63/76) بهدف تأسيس السجل العقاري. وبالنظر الى احكام هذا المرسوم يتضح ان عمليه المسح الغابي لا تختلف جوهريا عن المسح العام الاراضي لذلك نظرا لافتقار أعوان الغابات الى الخبرة الكافية في هذا المجال، فإنهم يعتمدون على إدارة المسح التي تمتلك الأعوان المؤهلون والوسائل المادية اللازمة.

الفرع الثالث:

أسس وخصائص مسح الاراضي العام

تتطلب عملية المسح الاراضي تغطية شاملة جميع انحاء التراب الوطني مما يعكس اهميتها البالغة فتعد إحدى الأدوات الأساسية لتنظيم المجال العقاري، الامر الذي يستدعي اهتماما خاصا من الدولة وتتميز هذه العملية بدرجة عالية من الدقة نظرا لارتباطها المباشر بأحد الحقوق الأساسية، وهو حق الملكية.

¹ مليسا حمود، مرجع سابق، ص 25.

² المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 2000/05/24 المتضمن لقواعد مسح الأراضي الغابية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 30، الصادرة في 2000/05/28.

لذلك أحاطها المشرع بإطار قانوني متكامل يشمل تشريعات وتعليمات إدارية تعالجها بصفة مباشرة، بالإضافة الى بعض الأسس والخصائص التي تتصف بها هذه العملية وتتناولها بعض جوانبها.

أولاً: الأساس القانوني للمسح العام للأراضي

نظرا لكون الجزائر عانت تحت الاستعمار الفرنسي، فقد صدرت نصوص قانونية تنظم عملية مسح خلال الفترة الاستعمارية، فقد اولى المشرع الجزائري المنظومة العقارية تشريعا مميزا تبعته سلسلة من التنظيمات، الهدف، تطهير الملكية العقارية.

فالمسح العام للأراضي يعتمد في وجوده على الامر رقم (73/71) المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية¹ والتي تعتبر تثبيتا رسميا لعملية مسح الأراضي العام وتنص المادة 25 منه "عند إنتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستفادة لمجموع البطاقات العقارية، يوضح السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد".

وقت تم التأكيد على هذا المبدأ ذاته من خلال موسم التنفيذ رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، حيث نصت المادة 32 "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد، المنصوص عليه في المادة 25 من الامر رقم 73/71 مؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971 والمشار إليه أعلاه"، وبالرجوع أيضا للمادة 33 من نفس المرسوم تنص "ان الدفتر العقارية، الموضوعة على اساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسحه الاراضي المحدث، ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد الوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية"².

بعد سنين صدر الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بمسح الاراضي العامة وتأسيس السجل العقاري، وتضمن في المواد من (1 الى المادة 12) ويعد اول قانون نظم العملية، حيث وضع المشرع الجزائري من خلاله الإطار العام للمسح العام للأراضي من بدايته حتى نهايته وقد تبعه صور العديد من قوانين التنظيمية التي شملت:

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 97، المؤرخة في 1973 / 11 / 08.

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 15، المؤرخة في 1973/02/20.

- المرسوم رقم 62/76 مؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24، والمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07.
- المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1955، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المتعلق بتأسيس سجل العقاري وتضمن 116 مادة.
- المرسوم التنفيذي رقم 394/21 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يحدد مهام مفاده مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري تنظيمها وتسييرها.¹
- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 مؤرخ 19 ديسمبر 1989، معدل والمتمم رقم 63/92 مؤرخ فيه 12 فيفري 1992، المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وقد تضمن 35 مادة.²
- المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المؤرخ 6 جوان 2021، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويله املاكه وحقوقها وواجباتها ومستخدمها لوزارة المالية.³
- المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 8 أكتوبر 2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية.
- التعليم 16 المؤرخة 1998/05/24 الصادرة على المدير العام للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي العام والترقيم العقاري.⁴
- كما تم اصدار تشريعات توافق مع خصوصية مسح العقارات الريفية من بينها.
- القرار المؤرخ في 1976/06/23 المتعلق بتنسيق أشغال مسح الأراضي وأشغال التحقيقات العقارية والطبوغرافية فيما يخص تحديد الريفي وضم الأراضي والتهيئة العقارية.⁵

¹الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 80، المؤرخة في 20 /11/ 2021.

²الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 54، المؤرخة في 1989/12/20.

³الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 47، المؤرخة في 15 /06/ 2021.

⁴التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة سنة 1998 .

⁵الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 22، المؤرخة في 1976/06/23.

- القرار وزاري مشترك مؤرخ في 1978/04/09 يتضمن تحديد طرق استعمال تصوير الضوئي لمسح الاراضي في المناطق الريفية وتحديد الشروط التي يتم فيها وضع البرنامج السنوي لأشغال تأسيس مسح الاراضي.¹
- القرار وزاري مشترك مؤرخ في 1989/07/23 يتضمن تحديد كيفية انشاء خلفيات المخططات لوضع مسح الاراضي في المناطق الريفية.²
- القرار وزاري مشترك المؤرخ في 07 افريل 2022، يحدد الصلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية.³
- القرار المؤرخ 02 ديسمبر 2021، يحدد مواقع المقررات الإدارية للمديريات الجهوية للأملاك الوطنية واختصاصها الإقليمي.⁴
- بالإضافة الى ذلك صدرت تشريعات وتنظيمات اخرى، ترتبط ارتباطا وثيقا لعملية المسح حيث تعالجها بشكل غير مباشر.
- المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق في اثبات الملكية الخاصة وقد تضمن 35 مادة.⁵
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/ 95 للمؤرخ في 26 سبتمبر 1995.
- القانون رقم 07/20 المؤرخ في 04 جوان 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020.⁶
- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن قانون التوجيه العقاري الملغى بموجب المادة 75 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

¹. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 17 المؤرخة في 09/04/1978.

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 40، المؤرخة في 20 سبتمبر 1989.

³ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 34، المؤرخة في 19 ماي 2022.

⁴القرار المؤرخ 02 ديسمبر 2021، يحدد مواقع المقررات الإدارية للمديريات الجهوية للأملاك الوطنية واختصاصها الإقليمي الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 96، المؤرخة في 26 ديسمبر 2021.

⁵المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق في اثبات الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 15، المؤرخة في 15/07/1973.

⁶القانون رقم 07/20 المؤرخ في 04 جوان 2020 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 33، المؤرخة في 04 جوان 2020.

- الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني معدل والمتم.¹
- وتشمل أيضا الامر المتعلق بالاحتياطات العقارية لصالح البلديات، والامر الخاص بقانون تسجيل، واکدت مجموعة من التشريعات والتنظيمات الأخرى التي تعالج بعض جوانب المسح العقاري بطريقه غير مباشرة.²

ثانيا: خصائص عملية مسح الاراضي العام

باعتبارها الاساس المادي للسجل العقارية يتميز بعدة خصائص، أبرزها خاصيتان رئيسيتان، تتمثل الاولى في دورها بالتعريف بالحالة الفعلية للعقارات، أما الثانية فتتمثل في تحديد الملاك والتعريف بحقوقهم العينية.

1/ التعريف بالحالة الفعلية للعقارات

يتميز المسح العام للأراضي بخاصية وصفية للعقارات، حيث يحدد ويعرف نظامها ونطاقها الطبيعي من خلال تحديد مكوناتها المادية، وتعيين حدودها، وتوضيح صيغة الأراضي عند الحاجة ففي العقارات الريفية، يبرز المسح انماط المزروعات الفلاحية حيث تستند قيمة العقارات الفلاحية الى إنتاجيتها، بينما يحدد العقارات الحضرية طبيعة الاشغال والاستخدام المخصص للبنىات المقامة على الأرض، مع توضيح وضعها حسب كل طابق، وتعتمد قيمة العقارات الحضرية على مردودها الإيجاري، مما يساهم في استقرار المعاملات العقارية من خلال تحديد قيمة العقارات مسبقا، ومع ذلك يلاحظ في الجزائر أن المسح يقتصر على الوصفين المادي والقانوني للعقار دون تقدير قيمته لأن هدفها إنهاء عملية المسح على مستوى كامل التراب الوطني، يتم لاحقا توظيفه لأغراض أخرى.³

¹ الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني معدل والمتم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 31 مؤرخ في 13 ماي 2007.

² تعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 26.

³ جمال بوشنافة، الاثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر 2006، ص 68.

2/ تحديد الملاك والتعريف بحقوقهم العينية

يتم ذلك من خلال تحديد العلاقة بين العقار والملاك اصحاب الحقوق العينية العقارية الاصيلين سواء كانوا اشخاصا طبيعية او معنوية، بالإضافة الى تحديد طبيعة الاستغلال ويعتمد هذا التحديد على الوثائق الثبوتية العقود المقدمة، سواء كانت رسمية او عُرْفية، التي تثبت حيازتهم للعقارات الخاضعة للمسح، بغض النظر عن نوعها، وبعد التحقيق من هوية اصحاب الحقوق العينية العقارية بمنح لكل مالك في البلدية التي يجري فيها المسح رقم حساب يتكون من 5 أرقام، ويعتبر هذا الرقم بمثابة هوية تعريفية لكل مالك وفقا للترتيب الأبجدي مع البدئ بالهيئات والمؤسسات العمومية المتواجدة في اقليم البلدية ويتم إعطاء هذا الرقم للمالك كأشخاص طبيعية، ويتم تسجيله ضمن جدول الحسابات، كما يتم إعداد سجل مسح الأراضي الخاص بكل رقم حساب، حيث يوثق فيه جميع أجزاء الملكية التي يملكها المالك.¹

المطلب الثاني:

أهداف وعوائق المسح العام للأراضي

تعد عملية المسح العام للأراضي السياسة المنتظرة، لتحقيق النظام والاستقرار في القطاع العقاري للمستفيد، وبعبارة اخرى فهي الأداة التي يعتمد عليها لتلخيص الساحة العقارية من الفوضى والعوائق والاشكاليات التي تتعرض لها الملكية العقارية لذلك تنطرق الى القسم هذا المطلب الى فرعين، في (الفرع الأول): الحديث عن أهداف المسح العام للأراضي، اما (الفرع الثاني): عوائق المسح العام للأراضي:

الفرع الأول:

اهداف المسح العام للأراضي

ان حرص الدولة على تنظيم المجال العقاري واجراء المسح العام للأراضي، وسعيا لإنجاح هذه العملية يهدف الى تحقيق اهداف استراتيجية عديدة، ومن أبرز هذه الاهداف نذكر منها.

¹ مسعود رويصات، نظام المسح العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009 ص ص 45 46 .

أولاً: الأهداف القانونية.

- اعتمد المشرع سياسة عقارية حديثة لضبط الملكية العقارية،¹ تركز على نظام السجل العقاري الذي يقوم على المسح العام للأراضي، ويتجلى ذلك بوضوح في نص المادة 2 من الامر رقم 74/75.
- يمثل الانتقال من نظام الشهر الشخصي، إلى نظام الشهر العيني تحولاً جوهرياً، حيث يعتمد على مجموعة من الاجراءات والقواعد القانونية، التي تهدف إلى اعلام الجمهور بكافة التصرفات القانونية المتعلقة بالعقارات ويقوم هذا النظام على تخصيص بطاقة او وحدة عقارية لكل عقار تدون فيها مختلف التصرفات والقيود المرتبطة به، مما يضفي عليها حجية قانونية قوية نظراً لكونها تخضع لرقابة المحافظ العقاري المختص اقليمياً الامر الذي يساهم بشكل كبير في تحقيق استقرار المعاملات العقارية.²
- يوفر المسح معلومات قانونية بالغة الأهمية تتعلق بجميع العقارات بغض النظر عن طبيعتها القانونية او هوية مالكيها فمن خلاله يمكن تحديد المالك الحقيقي والمنتفع بالعقار كما يساهم في الكشف عن الحقوق وتوقيعها، بالإضافة الى ذلك يسهل المسح بأجراء تصرفات³ القانونية من خلال تحديد اصحاب الحقوق سواء كانوا افراد ملكية فردية او مشتركة او جهات معنوية مثل الدولة أو إحدى مؤسساتها.
- يعين النطاق الطبيعي⁴ للعقار الممسوح من خلال توضيح الملكيات العقارية وتحديد المساحات عبر رسم الحدود، مما يؤدي الى تنظيم الوعاء العقاري على شكل قطع، أقسام ووحدات عقارية ويتم توثيق هذا التنظيم في وثائق مسحية تشمل الرسم التخطيطي والجزء العقاري لكافة الأراضي الواقعة ضمن حدود كل بلدية.

¹فتحية شمام، نطاق عملية المسح العقاري في القانون الجزائري ، مجلة الدراسات القانونية ، المجلد 09 ، العدد02، جوان 2023 ص 7 ، <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/318>.

²مليسا حمود، مرجع سابق، ص 28.

³العمرية بومقرة، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، اطروحة دكتوراه ، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري وزراعي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 1، سنة 2015

⁴ وهاب عياد، المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، جامعة تبسة ، الجزائر ، المجلد 08، العدد 02 ، ديسمبر 2016، ص 110 .

- يمنح حائز العقار الممسوح سنداً رسمياً يثبت حيازته وهو الدفتر العقاري الذي يعد الوثيقة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة، ويمنح هذا السند لصاحبه الحق في التصرف في العقار المختلف أنواع التصرفات سواء بشكل مباشر أو غير مباشر¹.
- تسهيل عمل الجهات القضائية عند الفصل في النزاعات المتعلقة بالملكية العقارية كون كافة العقارات الممسوحة محدد مسبقاً من ناحية المادية والوضعية مما يساهم في دقة ووضوح البت في القضايا العقارية.²
- يساهم الدفتر العقاري في تحقيق الاستقرار المعاملات العقارية حيث يمنح صاحبه حماية قانونية وقضائية تضمن له الأمان من أي انتهاكات أو خروقات غير شرعية تعيق استغلاله واستعماله لعقارة بكل حرية تام.
- تبنى القضاء هذا المبدأ الذي يؤكد أن الدفتر العقاري يعد السند الرسم لأثبات الملكية العقارية وهو ما تجلّى بوضوح في العديد من القرارات الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة نذكر منها القرار الرقم 197920 مؤرخ في 2000/06/28 الذي مفاده أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية مسح الأراضي المحدث، تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية وفي قضية انجاز لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سنداً لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون ومن الثابت قانوناً كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية. ومن ثم فإن القضاة لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون.
- وعليه فإن المشرع قد أعطى للدفتر العقاري، معترفاً به كالسند الوحيد المثبت للملكية وبناء عليه أقر له القوة القانونية اللازمة.³

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 34، المؤرخ في 23 ماي 1993.

² مليسا حمود، مرجع سابق، ص ص 28-29

³ القرار رقم (197920) المؤرخ في 2000/06/28، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2001، ص 249.

الفرع الثاني:

عوائق مسح الاراضي العام

يعد انجاز المسح العام للأراضي امرا ضروريا في بلد يعاني من تعقيدات في الوضعية العقارية لا يمكن حلها الا بالتعرف على الملكيات قصد مسح اصحابها الشرعيين سندات اثبات قانونية قائمه على اسس مبينة وتحقيقا لهذا الهدف تبرز اهمية الحاجة الملحة الى ازالة وتجاوز مختلف العوائق التي تعترض سير عملية المسح العقاري سواء كانت ادارية او قانونية او مادية لضمان فعاليتها وشجاعتها في تنظيم الملكية العقارية وفي هذا السياق نبرز ضرورة التطرق الى أبرز هذه العوائق وتحليل اسبابها.

اولا: عوائق واسباب تاريخية

اثرّت السياسة العقارية التي فرضتها فرنسا خلال فتره الاستعمار بشكل عميق على وضعية الملكية العقارية في الجزائر اذ ادت الى تعقيدها بشكل ملحوظ خلال تلك الفترة وما بعدها توجهت الدولة الجزائرية بعد الاستقلال نحو تطهير الملكية العقارية من خلال تبين نظام شهر العيني كبديل نظام الشهر الشخصي وهذا ما أسفر عن تعطيل مسار التطهير العقاري وتأخيره.

1/تعقد وضعية سندات الملكية العقارية الخاصة

افرز الاستعمار الفرنسي في الجزائر اثار سلبية عميقة طالت مختلف المجالات ومن بينها الاطار القانوني المنظم للملكية العقارية فقط عانت من الوضعية القانونية المحررة خلال الفترة الاستعمارية من ضعف في الحجية القانونية وذلك نتيجة لعدم خضوعها بانتظام الاجراءات الشهر العقاري ويرجع هذا الاشكال اساسا الى غياب مؤسسه فعالة تعني بتنظيم عملية الشهر كالتى تملكها آنذاك محافظة الرهون مما ادى الى عدم الزاميه تسجيل تصرفات العقارية وقد تفاقم هذا الوضع بفعل اعتماد نظام شهر الشخصي الذي كان ينطبق آنذاك على نحو اختياري غير ملزم.¹

2/ السعي للتحويل من تطبيق نظام الشهر الشخصي الى نظام الشهر العيني

بعد الاستقلال بدأت الجزائر في تبين قوانين بهدف الى تنظيم وتطهير الاملاك العقارية بدء بقانون التوثيق سنة 1971 الذي اقر الزامية الشكلية الرسمية في التصرفات العقارية فلذلك نصوص

¹هاجر سماعيني ، منازل الدفتر العقاري في نظام الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه ، تخصص علوم قانونية، كلية الحقوق ، جامعة فيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2019، ص89.

قانونية دعمت تثبت الملكية الخاصة من خلال تطبيق قانون 32 / 73 ووطبقت مبادئ الثورة الزراعية بموجب الامر 73 / 71 وتوجهت هذه بصدور قانون المسح العام للأراضي سنة 1975 الذي ارسل نظام الشهر العيني بديلا عن النظام الشخصي الذي كان معمولا بها في عهد الاستعمار وتمييز ان هذا التحول واجه عراقيل قانونية وادارية ادت الى بطء في تنفيذ المسح العقاري وتأخير التسجيل الوثائق خاصة في ظل وجود نظام مزدوج للشهر العقاري ما ادى الى تعقيد الاجراءات داخل المحافظات العقارية بسبب تدخل التسجيلات وتعدد طرق التسجيل.¹

ثانيا: اسباب مادية وادارية

يعد المسح العام للأراضي الذي اقر في الجزائر بموجب الامر رقم 74 / 75 استمراريه لعمليات المسح الاراضي الذي انطلقت بموجب الامر رقم 73 / 71 الخاص بالثورة الزراعية الا ان الانطلاقة الفعلية لهذا المسح لم تبدأ الا في سنة 1977 وسط محدودية في الموارد المادية والبشرية، وهو منعكس سلبا على وتيره تنفيذ الاشغال نتيجة مجموعه من العوامل التي حالت بدون تحقيق التقدم المرجو للأسباب التالية:

1/ غياب هيكل اداري متخصص يتولى الاشراف على اعمال المسح

عند صدور الامر رقم 74 / 75 المتعلق بالمسح العام للأراضي وانشاء السجل التجاري لم تكن الجزائر تتوفر على هيكل اداري متخصص يعني بتطوير الملكية العقارية مما دفع المشرع الى اسناد مهمه الاشراف لعمليات المسح العقاري الى الإدارة المكلفة بالأموال الدولة والشؤون العقارية كما نصت عليه المادة 5 منه "ان مهام اعداد المسح الاراضي العام والمحافظة عليه من الاختصاص الإدارة المكلفة بشؤون املاك الدولة وشؤون العقارية".

غير ان اهمية المسح العام للأراضي بالنظر الى اثاره القانونية والاجتماعية والاقتصادية كانت يتطلب امكانيات مادية معتبرة وهيئة ادارية متخصصة وموارد بشرية مؤهلة الإدارة غير ان اهمية المسح العام للأراضي بالنظر الى اثاره القانونية والاجتماعية والاقتصادية كانت يتطلب امكانيات مادية معتبرة وهيئة ادارية متخصصة وموارد بشرية مؤهلة في المجال العقاري وهي عناصر لم تكن متوفرة لا على مستوى الدولة عموما ولا لدى الإدارة المكلفة بهذه المهمة بشكل خاص.

¹ عبد العزيز محمود ، اليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، طبعة ثانية ، منشورات البغدادي، الجزائر، 2010، ص 56 .

وقد انعكس هذا النقص في الامكانيات على وتيرة الاشغال ما ادى الى تأخير تسيير في تقدم عملية المسح الى غاية سنة¹ 1989 تاريخ انشاء الوكالة الوطنية للمسح الاراضي التي مثلت اول هيئة ادارية متخصصة وكلت اليها مهام الاشراف على المسح العقاري الى جانب بعض الهيئات المساعدة.

ان تكليف الإدارة المكلفة بالأموال الدولة التابعة انا ذلك لوزارة المالية بالأشرف عن مسح العقاري.

ان هذه الاشغال كانت تعد من تصاميم المهام الإدارية التي تتولاها الدولة دون غيرها اذ لا يمكن للأفراد طلب مزح ملكيتهم بشكل فردي وقد ساهم هذا التوجه في اعاقه تعميم مسح العقاري على مستوى الوطني،² سبق بسبب التكاليف المرتفعة ونتيجة لضعف قدره الإدارة المكلفة بالمنهمكة ايضا في مهام اخرى على التحكم الفعلي في تنفيذ الاشغال.³

2/نقص التمويل المتخصص لأشغال المسح الى جانب ضعف تأهيل أعوان المسح العقاري

خلال السبعينات القرن الماضي وجهت الدولة الجزائرية اهتماما نحو تحديث القطاع الزراعي من خلال اقرار قانون الثورة الزراعية سنة 1971 وهما اثرت سلبا على جهود تطهير الملكية العقارية حيث لم تخصص ميزانيات كافية لدعم عمليه المسح العقاري التي تتطلب امكانيات مادية وتقنيه كبيره خاصة بالنظر الى اتساعه رقعه الاراضي الجزائرية مقابل محدودية الموارد المسخرة وقد تعمق هذا التأثير نتيجة اختصار تنفيذ اشغال المسح على الإدارة العمومية دون اشتراك القطاع الخاص بمزاد العبء على الخزينة العمومية كما واجهه الإدارة المكلفة بالمسح العقاري نقصان كبير في الموارد البشرية المؤهلة اوكلت هذه المهام غالبا لموظفين اداريين لا يملكون التأهيل التقني اللازم سواء في استعمال ادوات المسح الطبوغرافي او في اعداد الخرائط والمخططات الهندسية وحتى في تحليل والسندات العقارية خاصه تلك المحررة خلال⁴ الحقبة الاستعمارية وبالرغم من تواصل عمليات

¹ عمار علوي ، كتاب الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الثامنة ، دار الهومة، الجزائر، 2017، ص 83.

² جمال روشو، اثر الترقيم العقاري على استقرار الملكية العقارية الخاصة ،أطروحة دكتوراه، تخصص القانون العقاري،كلية الحقوق ،جامعة تيبازة، 2023، ص 85.

³ مختارية بوسماحة ، المسح العقاري كألية لتنمية الاقتصاد الوطني، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 15، العدد

10، 2020، ص، 89 . <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/434>

⁴لزهارى الفيزي، عوائق مسح الأراضي العام، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد 01، 12، ديسمبر 2018، ص 6.

<http://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/434>

المسح العقاري الا ان وتيرتها كانت بطيئة الى غاية بداية اهتمام السلطات العمومية بالموضوع في سنة 1993 .

وقد شمل هذا التوجه الجديد تأهيل الكفاءات البشرية في مجالات الهندسة الخرائطية والمسح الطبوغرافي الى جانب تنظيم دورات تكوينية داخل الوطن وخارجه اقتناء تجهيزات متطورة كطائرات التصوير الجوي المنخفض وآلات التصوير والمسح الخرائطي اضافة الى فتح اعتمادات مالية لأبرام صفقات انجاز مشاريع المسح العقاري بالشراكة مع متعاملين وطنيين واجانب. وعليه يمكن قول ان الجزائر تبنت مجموعة من الاليات القانونية والمؤسسية لتسريع وتيرة المسح العقاري ادراكا منها لدوره المحوري في تطهير الوضعية العقارية وتحقيق الاستقرار الاجتماعي.¹

ثالثا: عوائق قانونية وإجرائية

تشكلت مجموعه من العوائق القانونية عاملا رئيسيا بين تأخير عملية المسح وعدم تنفيذها بالشكل المنشود وتتمثل هذه العوائق في غياب نص تشريعي يثبت الملكية في الجزائر تتجه تعدد النصوص القانونية وتضاربها كما ان الاجراءات المنصوص عليها ضمن المنظومة القانونية ان ذاتها وما تحويه من ثغرات تنظيمية ساهمت في نشوء العديد من الاشكالات والنزاعات من مما انعكس سلبا على السير المنتظم والمتواصل لأعمال المسح.

1/ أثر الإطار القانوني في مدى تقدم أشغال المسح:

اقرت الدولة الجزائرية سلسله من الاجراءات الرامية الى تأمين مساحات واسعة من الاراضي لفائدة صندوق الثورة الزراعية الامر الذي انعكس سلبا على تقدم عملية المسح العقاري وقد ركزت سياسة التأميم على الاراضي الزراعية بشكل رئيسي مستهدفة اعادة توزيعها للاستغلال دون منح ملكيتها للفلاحين مما اثر موجة معارضة حادة خاصة في ظل غياب الاسس الدستورية² التي تحرر هذا الاجراء وهو ما ادى الى تزايد الطعون اعاده الاراضي المؤمنة الى ملاكها بموجب قانون التوجيه العقاري كما ان ادماج الملكيات العقارية دون احتياطات البلدية حضارية يشكل عاملا اضافية في عرقلة عملية المسح نظرا لما تضمنه من مساس بحقوق الملكية الخاصة عبر اجبار الملاك على

¹ جمال روشو، مرجع سابق، ص 86.

² عبد العزيز محمودي، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير المسوحة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة سيدي بلعباس، 2019، ص ص 30-31 .

التنازل عن اراضيهم الزائدة عن حاجاتهم العائلية¹ من جهة ومن جهة اخرى ساهم تعدد النصوص القانونية الصادرة منذ سنة 1971 ومتبعا من تعديلات متتالية في خلق تداخل واضطراب في اجراءات المسح وتطهير الملكية العقارية مما ادى الى تامين كبيرة في تقدم الاشغال المسح خصوصا بالنسبة للأراضي الفلاحية التي خضعت لعمليات المسح المتكررة والمتداخلة.

2/أسباب مرتبطة بكيفية سير أعمال المسح:

ان اسباب تأخير عملية المسح العقاري في الجزائر لا تقتصر فقط على العوامل الخارجية والبيئية المحيطة بهذه العملية بل تمتد ايضا الى كيفية تنفيذ عملية المسح ذاتها وما ينجم عنها من اشكالات تؤدي الى كثير من الاحيان الى اثاره منازعات واشكالات قانونية تعرق لسير الاشغال ويمكن تلخيص هذه الاسباب في العناصر التالية:

•عراقيل اجرائية بوجه عام

كما سبق توضيحه تبدا اشغال المسح العقاري بتشكيله لجنه مختلطة تضم مختلف الهيئات المعنية وفقا لما تقتضي به النصوص القانونية غير ان الممارسة العملية كشفت عن عدة اختلالات اثرت على السير المنتظم لهذه الاشغال من بين اهم هذه العراقيل تعرف الفترة الممتدة بين الاعمال التحضيرية التي تتضمن جمع الوثائق اللازمة والمعلومات المرتبطة بعملية المسح وبين تنفيذ الخرجات الميدانية المتخصصة للتحقيق العقاري، كما ان مرحلة الايداع الوثائق المسحية قد تشهد بدورها بطئا نتيجة اعتقاد بعض الادارات بان عملية الايداع يجب ان تتم دفعه واحده لعدة اقسام في ان واحد مما يفرض لاحقا اعاده تحسين هذه الوثائق وتعديلها بشكل متكرر وهو أمر ضروري لضمان سير الاجراءات بصورة صحيحة ومنظمة.

غالبا ما تسجل اشغال المسح العقاري غيابا لبعض اعضاء طرق مسح الاراضي لا سيما ومثلي اصدارات ذات الصلة ذلك نتيجة تأخر وامتناع بعض الهيئات الإدارية عن تعيين من يمثلها ضمن هذه الفرق مما تؤثر سلبا على سير العمليات الميدانية.²

يعاني قطاع الادارات المرتبطة بالمسح والحفظ العقاري بوجه عام من عدم استقرار موظفين بين توجه عدد كبير منهم الى ممارسة أنشطة حرة مرتبطة بمجال تخصصهم وعلى رأسها مهنة

¹المرسوم 76 / 28 المؤرخ في 07 / 02 / 1976 المتعلق بتحديد كفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين فيما يخص البناء , الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية, عدد 17، لسنة 1976 .

² هاجر اسماعيني ,مرجع سابق ,ص 93

التوثيق، التي عرفت مع نهاية الثمانينات عملية اعادة تنظيم وتحريره مما زاد من جاذبية العمل الحر مقارنة بالوظيفة العمومية.

عرفت الجزائر خلال سبعينات فترة امنية عصبية كان لها اثر بالغ في تعطيل تقدم اشغال المسح العقاري حيث تسببت في توقف شبه تام لهذه الاشغال، خاصة في المناطق الريفية والجبلية كما ان شساعة المساحات المقررة للمسح زادت من تعقيد المهمة فاقمت من حجم الصعوبات الميدانية¹.

• اسباب موضوعية تتعلق بإعلام الغير بالمسح العقاري

أقر المشرع الجزائري مجموعه من الاجراءات لضمان اشهار عملية المسح العقاري بما يكفي لضمان وصولها الى جميع الاطراف المعنية وتضمنت هذه الاجراءات النشر في الجريدة الرسمية كما اثارها المرسوم التنفيذي رقم 62 /76 السالف للذكر والتعليق في الهيئات الإدارية المادة 3 من مرسوم 62 /76 بالإضافة الى نشر في الجرائد اليومية الوطنية فضلا عن المناداة في الاسواق تطرقت اليها التعليم 16 المؤرخة في 15 ماي 1998 لاستدعاء المعنيين، لكن الواقع العملي اظهرت ان هذه الوسائل لم تحقق اهداف المرجوة مما ادى الى غياب عدد من الملاك او بالتالي لم تتم تحديد طبيعة الملكيات بسبب تعثر الوصول لأصحابها بناء على ذلك يصبح من الضروري دعم وسائل الاعلام التعليمية بوسائل حديثة مثل الاعلان عبر القنوات التلفزيونية والاذاعات العامة والخاصة، فضلا عن تفعيل دور المساجد في توعية المواطنين علاوة على ذلك ينبغي توسيع نطاق الاعلام ليشمل الجالية الجزائرية في الخارج حيث يمتلك العديد منهم عقارات قد تشملها عملية المسح.²

¹ جمال روشو، مرجع سابق، ص 89

² لزهاري الفيزي ، مرجع سابق، ص 6.

المبحث الثاني:

الجهات المعنية بالأشرف على عملية المسح العام للأراضي

كان الإشراف على عملية مسح الأراضي العام موكلا سابقا بشكل مباشر للدولة عن طريق مكتب تابع للإدارة المكلف بشؤون املاك الدولة والشؤون العقارية ويتواجد داخل مديريه املاك الدولة الخاضعة مباشرة لوزارة الاقتصاد والتي كانت مسؤوله كذلك عن الشؤون العقارية وذلك وفقا لما نصت عليه المادة خمسة من الامر 74/ 75 المذكور انفا غير ان بلادنا مع شروعاتها في تنفيذ هذه العملية الدقيقة المعقدة تتطلب امكانيه ماديه وبشريه هائلة اضطرت الى اعاده هيكله القطاع المشرف على هذه العملية من خلال توزيع المهام بين عدة هيئات بحيث اصبحت كل هيئة تقوم بدور محوري في تنفيذ عملية المسح العام للأراضي، ولتوضيح مختلف المؤسسات والهيئات المتداخلة في انجاز هذه العملية ارتأيت ان اتناول دراستها بشكل مفصل من خلال تقسيم هذا المبحث من خلال معالجة الآليات المسؤولة عن عمليات المسح العام للأراضي (المطلب الأول) ثم لهيئات الأخرى المرتبطة بعملية المسح العام للأراضي (المطلب الثاني).¹

المطلب الأول:

الآليات المسؤولة عن عمليات المسح العام للأراضي

تمر عملية المسح العام للأراضي بعدة مراحل اساسيه تتوزع بين الجوانب الميدانية والإدارية ونظرنا لأهمية هذه العمليات وما تقتضيه من ثقة وشفافية ولضمان تنفيذ هذه المراحل بما يتوافق مع النصوص القانونية المنظمة لها اوكلت مهام الإشراف عليها الى جهات متخصصة تتولى تنظيمها ومراقبه تنفيذها وتعد هذه الهيئات بمثابة عنصرا اساسيا في تجسيد عملية المسح العام للأراضي فمنها من انشأت خصيصا لهذا الغرض ومثل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومديريه مسح الأراضي والحفظ العقاري والمحافطة العقارية ومنها ما ينتمي الى تنظيم اداري قائم يساهم في تقديم الدعم المساعدة والمشاركة في مختلف مراحل المسح مثل البلدية والولاية وبعض الهيئات الأخرى ذات صلة.

¹تم حل الوكالة الوطني لمسح الأراضي سنة 2021 بموجب بالمرسوم التنفيذي رقم 21 - 251 المؤرخ في 6 جوان 221 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل املاكها وحقوقها وواجباتها مستخدمها الى وزارة المالية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 47 سنة 2021.

الفرع الأول:

مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري

تقوم عملية مسح العام للأراضي تحت إشراف مديرية المسح والحفظ العقاري على مستوى إقليم الولاية لقد شهدت الهيكلية الإدارية مرحلتين مختلفتين فيما يخص الإشراف على هذه المهام حيث كانت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ممثله بمديرية مسح الأراضي المحلية، تتكفل بهذه المهمة منذ تأسيسها بتاريخ 19 ديسمبر 1989 لغاية اعاده تنفيذ الهيكل الإداري ودمج ادارتي المسح والحفظ العقاري ضمن كيان واحد ويعرف باسم مديرية المسح والحفظ العقاري.

اولا: الاشراف على عملية المسح قبل ادماج ادارتي المسح والحفظ العقاريين

بالنظر الى الأهمية السابقة لعملية المسح العام للأراضي في انجاح السياسة العقارية تم الاعلان عن مجموعة من الاصلاحات العقارية التي مثلت بالدرجة الاولى الهيئات والهيكل المشرفة على هذه العملية وفي هذا السياق تصدر الإشارة الى ظهور الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.¹

1/ الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

منذ سنة 1989 او كانت مهمة الاشراف على اشغال المسح العام للأراضي في الجزائر الى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي تم انشائها خصيصا لهذا الغرض بموجب المرسوم رقم 89-234.

أ/ تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

لقد عرفها المشرع من خلال نص المادة الاولى من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المشار اليها سابقا الذي ورد على النحو التالي: " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستغلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و.و.م.أ) وتدعى في صلب النص الوكالة".²

يلاحظ على تعريف المشرع لهذه الهيئة انه اقتصر على الوصف القانوني العام الذي ينطبق على اي هيئة ادارية عمومية دون ابراز الخصائص والمميزات التي تتفرد بها عن غيرها من الهيئات باستثناء التسميه لم يتضمن التعريف الإشارة الى الطابع الخاص للوكالة لا سيما فيما يتعلق بوظيفتها

ايمان بوسنة، "مسح الأراضي و الاجراءات المتعلقة به، فعاليات اليوم الدراسي حول منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري (غير منشور)، منظمة المحامين بتعاون مع المحكمة الإدارية، بسكرة، 2003/05/16، ص 9.

في تنفيذ المسح العام للأراضي لما كان من الضروري ان يشمل التعريف الإشارة الى خصوصيتها الهيكلية باعتبارها تضم فرعا رئيسيا، كما تضم فروع جهوية ومحلية بالإضافة الى ضرورة تحديد الجهة الإدارية الوصية عليها المتمثلة في وزير الاقتصاد وبناء على ذلك اقترحت السيدة "تعيمة حاجي" تعريفا لا يقتصر على ما ورد في تعريف المشرع بل يضيفه اليه عناصر مكمله تساهم في توضيح وتحديد المعنى القانوني لهذه الهيئة بشكل اوضح وادق مما يسمح بتمييزها عن باقي الهيئات الإدارية بحيث الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي هيئة عمومية بالطابع اداري تتمتع بشخصية المدنية والاستقلال المالي تخضع لوصايا وزير الاقتصاد مهمتها انجاز العمليات الفنية والتقنية المتعلقة بعملية المسح الاراضي شكل من فرع رئيسي مقره في العاصمة إضافة الى فروع جهوية ومحلية توزع على كافة ولايات الوطن وتكتب باختصار (و، و، م.أ) وتدعى في صلب النص "الوكالة".¹

ب/ الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

ويترتب على اعتبار الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مؤسسه عمومية ذات طابع اداري خضوعها بالدرجة الاولى لأحكام القانون العام باعتبارها من الاشخاص المعنوية العامة كما تؤول المنازعات القضائية التي تكون طرف فيها الى اختصاص القضاء الاداري وذلك تطبيقا لأحكام المادة 800 وما يليها من القانون الاجراءات المدنية والإدارية.²

2/ التنظيم الهيكلي والوظيفي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تتمتع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بتنظيم هيكلي يتوزع بين مركز جهوي واخر محلي ويستند اليها في هذا الإطار عده مهام مرتبطة باختصاصها:

أ/ التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

يتوزع التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بين هيكلي اداري ومركزي وهياكل جهوية واخرى محلية.

¹ خالد بوزيدي، صدراتي صدراتي، دمج مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري ودورها في حماية الملكية العقارية، الطبعة الاولى بيت الافكار، الجزائر، 2024 ص23.

² القانون رقم 08-09 المؤرخ 02/25 /2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، لسنة 2008.

• على المستوى المركزي:

على المستوى المركزي فان الوكالة الوطنية لمسح الاراضي يشرف عليها مجلس ادارة ويديرها مدير كهيئة ادارية يضم ممثل عن وزير المالية، ممثلا عن وزير الدفاع الوطني، ممثلا عن وزير الداخلية، ممثلا عن وزير الاشغال العمومية والنقل، ممثلا عن الوزير الفلاحة، ممثلا عن وزير السكن والعمران، ممثلا عن وزير العدل، يعين اعضاء هذه الهيئة من بين ممثلي الدوائر الوزارية سالفى الذكر الذين يثبتون على الاقل صفة نائب مدير في الإدارة المركزية ويؤدي ضياع هذه الصفة ضياع صفة العضو في مجلس الإدارة ويعوض اخر حسب الاشكال المنصوص عليها بالمرسوم تنفيذي رقم 89-234 خلال مهله شهر يجتمع مجلس الإدارة مرتين في سنة على الاقل بناء على استدعاء من رئيسه او بطلب من ثلث اعضاءه او من المدير يتولى الرئيس اعداد جدول الاعمال بناء على اقتراح مدير الوكالة على ان يرفق الاستدعاء بنسخه من جدول الاعمال ويرسل الى الاعضاء قبل 15 يوما على الاقل من تاريخ الاجتماع ويمكن تقليص هذه المهلة الى 8 ايام في حالات الاستعجال.¹

• على المستوى الجهوي:

يضم التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الاراضي على المستوى الجهوي وكاله جهوية لمسح الاراضي يتكون من مصلحة مبرمجة واخرى للأشغال المختصة اما عدد المديريات الجهوية لمسح الاراضي فيحدد وفقا لحجم النشاط ويتم انشاؤها بموجب قرار صادر من الوزير المكلف بالمالية وحاليا تم تحديد عددها بثمانية مديريات جهوية لكل من الجزائر العاصمة، وهران قسنطينة، شلف، سطيف، ورقلة، بشار، بسكرة.²

على مستوى المحلي الولائي تمثل الوكالة الوطنية لمسح الاراضي على المستوى المحلي بمديريات ولائية لمسح الاراضي والتي تتضمن عده مصالح يتم تصنيفها الى صنفين حسب حجم المهام المستند اليها واهمها:

الصنف الاول: يضم مصلحة الاشغال التي تضم بدورها مكتب الاشغال المسحية وتطبيقات الاعلام مكتب الوسائل العامة والارشيف وتضم مكتب الوسائل والمحاسبة ومكتب الارشيف والوثائق.

¹ المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 01-110 للمرسوم التنفيذي رقم 89-234 المنشئ للوكالة الوطنية لمسح الاراضي، المعدل والمتمم.

² ملحق القرار الوزاري المؤرخ في 12 / 05 / 2022 والذي يحدد المقر والاختصاص الاقليمي للمديريات الجهوية لمسح الاراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد، 42، المؤرخ في 18/06/2022.

الصنف الثاني: يضم عدة مكاتب مكتب الأشغال المسحية وتطبيقات الاعلام الالي مكتب الحفظ المسحي والفحص الاحصائيات ومكتب الأشغال الطبوغرافي مكتب الوسائل والمحاسبة مكتب الارشيف والوثائق.

ب/ مهام الوكالة الوطنية لمسح الاراضي

تتمتع الوكالة الوطنية لمسح الاراضي بعده مهام اساسية وفقا للمادتين 4 و 15¹ من مرسوم المشار اليه اعلاه ومن ابرز هذه المهام نذكر ما يلي:

- تنفيذ اعمال تحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا وكل الاعمال الفنية اللازمة لإعداد مسح العام للأراضي وترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.

- تحضر العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الاراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار تنظيم الذي يخضع له اجراءاته لإعداد مسح الاراضي العامة لها كما يتولى الأمانة لجنة المسح.

- القيام بتحرير مخططات المسح العام للأراضي وضبط كل الوثائق المتعلقة به كما شهر على تطابق الأشغال المسح العامة بمحتويات السجل العقاري الذي تعده وتمكنهم مصالح الحفظ العقاري.

- تنظيم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بعمليات المسح العقاري عن طريق وسائل الاعلام الالي وضبطها باستمرار.

- تراقب الأشغال التي تنجزها المساعدون ومكاتب الدراسات الخاصة لحساب الادارات العمومية.

كما يمكنها القيام بعملية جرد عام للأملاك العقارية التابعة للدولة بطلب من الوزير المكلف بالاقتصاد.²

¹ المادتين 4 و 5 من المرسوم التنفيذي 89-234 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

² القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/05/2002، الذي يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الاراضي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 37، المؤرخ في 31/11/2002.

ثانياً: الإشراف على عمليات المسح بعد ادماج إدارتي المسح والحفظ العقاري

بموجب المرسوم التنفيذي صادر بتاريخ 15 يونيو 2021 في الجريدة الرسمية عدد 47 مؤرخ في 06 يونيو 2021، المنشأة بموجب المرسوم رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم اتباعاً للقانون 20-07 المؤرخ في 4 يونيو 2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 لوزارة المالية بحسب المادتين واحد واثنين من مرسوم رقم 21-252 الذي أعيد بموجبه ادماج الأراضي المسح العامة للأراضي والحفظ العقاري على المستوى المحلي في إدارة واحدة تحت مسمى مديريه مسح الأراضي والحفظ العقاري كما ألغيت أحكام المرسوم 89-234 بموجب المادة الخامسة من المرسوم المشار إليه آنفاً.

1/الدوافع والاسباب المؤدية لعملية الدمج

جاء قرار دمج مديرتي المسح والحفظ العقاري استجابة لجملة من الاسباب التي ترمي الى رفع كفاءة الاداء الاداري وتعزيز فعالية ادارة الملكية العقارية، و يعد من ابرز دوافع هذا الدمج السعي الى ترشيد الانفاق وتجنب تكرار المهام الى جانب تبسيط الاجراءات الادارية وتسييرها على المواطنين من خلال توفير خدمة موحدة ومكتملة، كما يهدف الدمج الى تعزيزا لتكامل بين الجانبين الفني والقانوني في عمليات توثيق وتسجيل العقارات، بما ينعكس ايجابيا على جودة الخدمات المقدمة، و يتماشى هذا التوجه مع جهود رقمة السجل العقاري وتحديث انظمتها في اطار اصلاحات وطنيه ومن ابرز دوافعها وقوع نزاعات غير مباشرة في عمليه التسجيل مما زاد في نسبة العقارات اغير مطالب بها.¹

ادى تأخر صدور القوانين والنصوص التنظيمية التي تحدد بشكل دقيق ومفصل مهام ووظائف كل من المصالح المدمجة بين مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري الى حالة الارتباك المؤسساتي حيث ظلت العديد من المسؤوليات مبهمة، وتضاربت الصلاحيات بين الأطر التقنية والإدارية، هذا الغياب للتنظيم التشريعي حال دون تفعيل ناجع لعملية الدمج.

1/تمثيل ادارة المسح على مستوى المركزي

عند حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي اعيد تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية وتم من خلالها ادماج كل من الإدارة المكلفة بالمسح مع الإدارة المكلفة بالحفظ العقاري تحت مسمى مديريه مسح الأراضي والحفظ العقاري يتبع للمديرية العامة للأملاك الوطنية على المستوى المركزي.

¹ خالد بوزيدي وصدراي صدراي، مرجع سابق، ص ص 71-72.

أ/مديرية عمليات مسح الأراضي

تتولى هذه المديرية بوجه خاص بالمهام التالية:

- تنفيذ استراتيجية في مجال انتاج وتجديد وتصحيح مسح الاراضي
- السهر على تصنيف المعايير المتعلقة بالمعلومة الجغرافية
- تأطير تنفيذ الأنشطة المتعلقة بإعداد مسح الاراضي العام من طرف المصالح الغير المركزية والسهر على تحيينه.

- متابعة عمليات التحيين المنتظم لوثائق مسح الاراضي ويتكون عن اربع (4) مديريات فرعية (المديرية الفرعية لأنشطة مسح الاراضي والعلاقات مع شركاء، المديرية الفرعية للتخطيط ومتابعه اشغال مسح الاراضي المديرية الفرعية لتثمين معلومات مسح الاراضي، الضبط المديرية الفرعية لتحسين مسح الاراضي)

ب/مديرية المحافظة العقارية على المستوى المركزي

تخضع المحافظة العقارية التابعة لقسم مسح الاراضي والحفظ العقارية بالمديرية العامة للأموال الوطنية وتمتاز هذه المديرية بالمهام التالية:

- تنفيذ النشاطات المتعلقة بالسجل العقاري والشهر العقاري.
- السهر على تطبيق الاحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ومراقبه تنفيذ هذه الاحكام على مستوى المصالح الخارجية.
- تنشيط وتوجيه وتأطير نشاطات المحافظات العقارية وتحسين خدماتها.
- وتتكون من ثلاث مديريات فرعية: (المديرية الفرعية للشهر العقاري المديرية الفرعية لترقيات العقارية المديرية الفرعية لمتابعة خدمات المحافظات العقارية).¹

¹المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المؤرخ في 2021/06/06، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الاراضي و تحويل املاكها و حقوقها وواجباتها و مستخدميتها الى وزارة المالية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 47 المؤرخة في 2021/06/15.

ج/تمثيل ادارة المسح على المستوى المحلي:

وفقا لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وبموجب المرسوم بتنفيذي رقم

21-393 تتمثل الهيئات المشرفة على اعمال مسح الاراضي على المستوى المحلي في:

استنادا للمادة رقم10 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر تتولى مديرية مسح الاراضي والحفظ

العقاري¹ على:

- تنظيم ومتابعة مسح الاراضي والحفظ العقاري ومتابعة ومراقبة عمل مصالحتها وتحقيق الاهداف المسيطرة كما تمارس السلطة السلمية للمحافظات العقارية التابعة للاقتصاد الاقليمي.

- تكلف المديريات الولائية لمسح الاراضي والحفظ العقاري على الخصوص بما يأتي: تنفيذ برامج الانتاج المسحي وتجديده.

- القيام بإجراءات اعداد وايداع تسليم الوثائق المسحية وضمان تحيينها وتوافقها مع سجل العقاري.

- ضمان انجاز الاشغال الطبوغرافية وعمليات التحقيق العقاري وتعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها.

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس سجل العقاري وتطابقه مع الوثائق المسحية.

- السهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.

- متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الاراضي والحفظ العقاري امام الهيئات القضائية

المختصة القيام بمعاينه حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بناء على طلب فتح تحقيقها لكل عقار لم يخضع لعملية مسح الاراضي العام مهما تكن طبيعته القانونية.

- ضمان حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المودعة لدى المحافظات العقارية وسلامتها.

- اعداد البيانات المتعلقة بأنشطة مسح الاراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها.

- التحليل الدوري لنشاط المحافظات العقارية واعداده تلخيصه عنها وتبليغها لسلطات.

- ضمان تزويد مصالحتها بوسائل وتجهيزات العمل، والسهر على صيانتها واستعمالها في

أحسن الظروف.

¹ المادة رقم10 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 2011/10/18، الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للاملاك الوطنية و صلاحيتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 5، المؤرخة في 2011/10/20.

- تشكيل مديره مسح الاراضي والحفظ العقاري على مستوى المحلي تحت اشراف المدير الولاى لمسح الاراضي والحفظ العقاري من 5 مصالح: (مصلحة مسح الاراضي، مصلحة الحفظ العقاري، مصلحة المنازعات مسح الاراضي والحفظ العقاري، مصلحة الرقمنة والارشيف، مصلحة الوسائل العامة).¹

الفرع الثاني:

لجنة مسح الأراضي

بالنظر الى حساسيه المهام المتعلقة بالمشح العام للأراضي لا سيما تلك المرتبطة بتحديد الملكيات العقارية وجميع البيانات ذات الصلة وهي مهام قد تتطوي على المساس بحقوق الأفراد وملكياتهم والعقارية الامر الذي يؤدي الى المنازعات بين الملاك واصحاب الحقوق العينية والآخرى فانه من الضروري احداث لجنة على مستوى البلدية تداول الاشراف المباشر على هذه العملية بما يتضمن الشفافية وحماية الحقوق والمصالح المعنية:

أولاً: تعريف اللجنة

تنشئ هذه اللجنة فور انطلاق عمليه مسح العام للأراضي وذلك وفقاً لما نصف عليه المادة السابعة من المرسوم التنفيذي 76-62 المتعلقة بإعداد مسح العام للأراضي المحدد والمتضمن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 7 ابريل 1992 المتضمن اعداد مسح العام للأراضي وتكلف هذه اللجنة لتحديد حدود كل بلديه معينه لعملية مسح الاراضي مما يضمن السير الحسن لهذه العملية وفق الاطر القانونية والتنظيمية المعتمدة.²

ثانياً: تشكيل اللجنة

تتكون اللجنة حسب ما جاء في نص المادة سالف الذكر، قاضي من المحكمة ضمن دائرة الاختصاص يعينه رئيس المجلس القضائي ويتولى هذا القاضي رئاسة اللجنة ورئيس المجلس الشعبي البلدي او ممثله فان الرئيس ممثل المصالح المالية لإدارة الضرائب ممثل المصالح المحلي للأملاك

¹المادة رقم 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11/07/2022، المحدد للتنظيم الفعلي لمفتشية املاك الدولة والمحافظة العقارية في اقسام وإصلاحات كل قسم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 59، الصادر في 08/09/2022.

²عبد العزيز محمودي ، مرجع سابق، ص78.

للوطنية ممثل وزارة الدفاع الوطني ممثل مصلحة التعمير للولاية، موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية (الغرفة الجهوية للموثقين) المحافظ العقاري المختص إقليميا يمثله مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية، المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومن يمثله.

وعند الحاجة يجوز توسيع تركيبه اللجنة لتشمل ممثلين في قطاعات اخر مما يسمح بتعزيز التنسيق المؤسسات وضمان حماية الهياكل والمصالح التابعة لهذه الجهات نذكر منها:
-ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية إذا تعلق الامر بالمسح الاراضي المنجز في المساحات والمواقع المحمية.

-ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل اخر تابع للمصالح المحلية للري بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية.

-ان تشكيلة لجنة مسح الأراضي العام لم تضم ممثل من عن الأملاك الوقفية رغم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 76-62 بعد صدور قانون الأوقاف 91-10.

تجتمع لجنة مسح الأراضي بناء على طلب مسؤول الولاية المكلفة بالمسح الاراضي وبموجب دعوى يوجهها رئيس اللجنة ويقوم العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الاراضي بتحرير محضر مفصل تنظيمي لمجريات المداولات تتخذ قرارات اللجنة بأغلبية الاصوات وشريطه حضور ما لا يقل عن ثلثي الاعضاء وفي حاله تساوي الاصوات يرجح صوته الرئيس وتنفذ قرارات اللجنة بموجبه مقرر يصدر من الوالي.¹

يتأسس اللجنة قاضي الا ان قراراتها تكتسي طابعا اداريا، لكونها لا تكون نافذة الا بعد مصادقة الولي المختص إقليميا، وعلى هذا الأساس تبقى السلطات المخولة لهذه اللجنة محدودة من حيث الأثر القانوني والتنفيذي.

¹محمد حلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دارهومة، الجزائر، 2021، ص111 .

ثالثا: مهام اللجنة

- من ابر الصلاحيات التي منحها القانون لهذه اللجنة في نص المادة 9 من المرسوم 62/76:
- جمع الوثائق والمعلومات اللازمة بهدف تسهيل الاعداد الوثائق الحاصلة للعملية مسح الاراضي
- التحقيق عند الاقتضاء من وجود اتفاق بين المعنيين شان حدود عقاراتهم وفي حاله عدم توفر هذا الاتفاق تعفى اللجنة الى التوفيق بينهم ان أمكن ذلك.
- الفصل في النزاعات المعروضة عليها استنادا الى المستندات المقدمة ونتائج المعاينات وتحقيقات الميدانية.

الفرع الثالث:

المحافظة العقارية

تعد المحافظة العقارية الركيزة الاساسية في تنفيذ اعمال المسح نظرا لطبيعة المهام الموكلة لها:

اولا: تعريف المحافظ العقاري

استبدل مصطلح مكتب الرهون الذي متداول خلال الفترة الاستعمارية بمصطلح المحافظة العقارية الذي ظل معتمدا بعد الاستقلال وذلك الى غاية صدور الامر رقم 75-74 المتعلق بمسح العام الاراضي وانشاء السجل العقاري¹، وقد انشا المحافظة العقارية بموجب المادة 20 من هذا الامر باعتبارها هيئه عموميه تزاوّل نشاطها تحت وصاية وزير المالية يسيرها محافظ عقاري من اجل اداء الوظائف الأساسية التالية: مسك سجل العقاري، اعداد مجموعه البطاقات العقارية تسليم الدفاتر العقارية، تسليم المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري التي ترمي الى انشاء وتعديل او نقل او تصريحه او انقضاء حق عيني بالإضافة الى شهر تصرفات المتعلقة ببعض المنقولات والعقود الإدارية التي تتناول حقوق شخصية .

لم تحضى المحافظة العقارية بتعريف صريح من قبل المشرع الجزائري فيما يخص نظام المحافظة العقارية باعتبارها مرفقا عاما، ولا على صفة الجهة المسؤولة عن ادارتها تعد المحافظة

¹فتححي ويس، المرجع السابق، ص 45

العقارية جهة تعني بعملية الاشهار العقاري وتزويد الجمهور بالمعلومات الذي ما حول الوضعية القانونية للعقارات.

وعليه يمكن تعريف المحافظة العقارية بأنها مرفق عمومي ذو طابع اداري يخضع لوصاية وزارة المالية ويعمل محليا تحت الاشراف المباشر للمديرية الولائية لمسح الاراضي والحفظ العقاري وتعني في ذلك اجراءات الشهر المتعلقة بكافة التصرفات القانونية التي يفرض القانون شهرها الى جانبه اداء وظائف قانونية اخرى نصت عليها التشريعات ذات الصلة لاسيما تلك المتعلقة بنظام شهر العقاري يشير الاطار القانوني الذي ينظم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية والذي تم تعديله هو بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-393 نص على ان المحافظة العقارية تخضع على المستوى المحلي للوصاية التسلسلية للمديرية الولائية لمسح الاراضي والحفظ العقاري.

وتتمتع المحافظة العقارية بدور اساسي لا يقل اهمية عن باقي الهيئات المعنية بأعمال المسح حيث تكلف بالمساهمة في تشكيل لجنه المسح من خلال تعيين المحافظ العقاري ضمن اعضائها كما يتولى مهام استقبال واستلامه الوثائق المسحية بعد انتهاء الاشغال مما يبرر موقعها المحوري في ضمان سير العملية المسحية بدقة متناهية.¹

ثانيا: مهام المحافظ العقاري

تحظى محافظ العقارية بعده مهم ذات الصلة بمسح الاراضي:

- استغلال ووثائق المسحية المستلمة في إطار مسح الاراضي العام من المديرية الولائية لمسح الاراضي والحفظ العقاري وضمان توافقها مع سجل العقاري.
- القيام مع اكمال عملية المسح في بلديه تأسيس السجل العقاري والترقيم العقاري للعقارات الممسوحة والقيام بالإجراءات تسلم دفاتر عقارية للأشخاص الذين تثبت الاعتراف بحق ملكيتهم.
- اتمام اجراء شهر العقاري الواجب اعطائه للعقود وفق شروط الملكية والموضوعية التي تفتضيها القوانين تنظيمات المعمول بها.
- التعليق على اضافات العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للترقيم العقاري على جميع الاجراءات اللاحقة لهذا الترقيم.

¹ خالد بوزيدي، صدراتي صدراتي، مرجع سابق، ص 29.

- حفظ العقود والمخططات وجمع الوثائق المتعلقة بعملية اعداد مسح الاراضي العام والشهر العقاري والترقيم في السجل العقاري.
- اعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة مسح الاراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها.¹
- تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة على الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية.
- السهر على مسك محاسبة الإيرادات طبقا لقواعد المحاسبة العمومية المحددة بالتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- وتتكون المحافظة العقارية على مستوى البلدية من 5 اقسام ادارية (قسم الايداع وعمليات المحاسبة، قسم البطاقية العقارية والبحث وتسليم المعلومات، قسم الترقيمات العقارية، قسم مسح الاراضي، وقسم رقمه الأنشطة المحافظة العقارية) تعمل هذه الاقسام تحت اشراف وسلطة المحافظ العقاري حيث تكلف كل قسم بأداء مجموعة من المهام التي تندرج ضمن الوظائف الأساسية الموكل الى المحافظة العقارية.²

¹المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 2011/10/18، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية و صلاحياتها ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 80 الصادر في 2011/10/20.

²المادة 8 من قرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 /07/ 2022، سالف الذكر .

المطلب الثاني:

هيئات اخرى مرتبطة بعمليات المسح العام للأراضي

لا تقتصر عملية مسح الأراضي العامة على الدور المحوري الذي تقوم به ادارة مسح الأراضي بل تشترك فيها مجموعة من الهيئات والمؤسسات العمومية الاخرى في مراحل محددة من خلال مساهمتها في توفير البيانات وتسهيل اجراءات وضمان التنسيق بين مختلف المصالح المعنية ومن ابرز هذه الجهات مصالح املاك الدولة والحفظ العقاري، الولاية والبلدية، المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد:

الفرع الأول:

مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري

تعد كل من مصالح املاك الدولة والحفظ العقاري من الاركان الأساسية في تنظيم وتسيير ممتلكات العمومية فهي من بين الهيئات المهمة ذات الارتباط الوثيق بأشكال مسح العام للأراضي لما لها من دور فعال في متابعه وتدقيق الاجراءات المتعلقة بتحديد الملكيات قبل انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي كانت مهمة الاشراف على اشغال مسح العام الاراضي مسندة لمصالح املاك الدولة والشؤون العقارية ومع تأسيس الوكالة الوطنية لمسح الأراضي استمرت هذه المصالحة في المشاركة الفعلية في عملية المسح ما يعود ذلك لعدة عوامل تأتي في مقدمتها ارتباطها الدائم بشأن العقاري وامتلاكها قاعده معرفيه واسعة بالمعلومات العقارية الامر الذي يساهم في فعاليتها في انجاز هذه العمليات ويشرف على تنسيق اعمال مديرتي لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

يتم ارتباط كل من مصلحتي املاك الدولة والحفظ العقاري بأشغال المسح خلال مرحلتين اساسيتين:

تتمثل الاولى في مشاركتها ضمن اللجنة المكلفة بالمسح العقاري، اما الثانية فتتعلق بمباشرة تحقيق العقاري حيث يستند تحقيق هذه المهمة خلال المرحلة الميدانية الى محققين عقاريين تابعين لمصالح املاك الدولة والحفظ العقاري.¹

¹التعليمة 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري.

تطُرقت المذكرة المؤرخة 17 جويلية 1999 الى المهام المواجهة لأعوان المحققين اثناء تدقيق عملية المسح العام للأراضي وذلك خلال مرحلتين اساسيتين:

اولا: دور الاعوان المحققين خلال تحضيرات الاولية لأشغال المسح

يقوم الاعمال التابعون لمصالح املاك الدولة والحفظ العقاري خلال المرحلة التحضيرية الاشغال على المسح للأراضي، بالاطلاع على جميع الوثائق المتوفرة التي جمعها في إطار التحضير للعملية وتشمل هذه الوثائق لوجه الخصوص.

– مخططات قانون القرار المشيخي سيناتوس كونسلت ومحاضر التحقيقات العقارية الإجمالية والجزئية .

– مخططات وسجلات محتويات الغابات.

– قرار تامين الاراضي في اطار تطبيق قانون الثورة الزراعية الوثائق المتعلقة بأملك الدولة واملاك البلدية كما كانت قبل صدور قانون الثورة الزراعية.

– الملفات والقرارات المتعلقة بعملية توزيع الملكية المنجزة على مستوى البلدية المعنية بالمسح.

– المخططات المتعلقة الامتيازات والتخصيصات الخاصة بأملك البلدية.

– قائمة العقود المشهورة هي مستوى المحافظة العقارية.

– الوثائق المحفوظة لدى مصالح الجبائية.

ثانيا: مهام الأعوان المحققين خلال مرحلة التحقيق العقاري

كما تطُرقت التعليمية رقم 16 المتعلقة بسير اشغال المسح وترقيم العقارات الى المهام المسندة للأعوان المحققة خلال مرحله التحقيق العقاري موضحة دوره المحوري في جمع المعطيات وتضيق الوضعيات العقارية ميدانيا هؤلاء الاعوان يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح وهم المكلفون ب:

– فحص وتدقيق السندات والوثائق المقدمة.

– جمع اقوال وتصريحات الاشخاص المعنيين سواء كانوا اصحاب الحقوق العينية

العقارية والمجاورين لهم¹.

¹ شهرزاد الغربي، المنازعات الناشئة عن عملية مسح الأراضي العام، دار المنقف، الجزائر، 2023، ص 49 و 42

- معاينة تقرير وقائع الحيازة المشاركة خلال اشغال المسح لتأكد من ان اشتغال العقار هو نتيجة حيازة مطابقة لأحكام القانون المدني الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق العقاري.
- مقارنة المعلومات المستفاد من تحقيق العقاري من تلك المرجوة بأرشفيف المحافظة العقارية او الموجودة على مستوى مديرية املاك الدولة والوثائق المراجعة خلال مرحلة التحضيرية.
- اعداد بطاقة تحقيق العقاري.
- تمثيل الدولة والدفاع مصالحها، اما لجنة المسح الاراضي في حالة تقديمه اعترافات واحتجاجات من قبل الغير على الحقوق او وضعيات العقارية المعلنة عنها.¹

الفرع الثاني:

الولاية والبلدية

يعد كل من الولاية ممثلة في الوالي والبلدية ومثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي طريقتين معاينتين ويشغل المسح الاراضي سواء في مراحلها الاولى او خلال مراحلها اللاحقة البلدية في استقبال الوثائق المسحية بمقرها لتمكين مواطنين من الاطلاع عليها.

اولا: والي الولاية

يرتبط الوالي بصفته ممثلا للجماعات الإقليمية المتمثلة في الولاية بأشغال المسح العقاري من خلال اصدار قرار فتح عملية المسح العام للأراضي على مستوى احدى البلديات التابعة اقليم الولاية وذلك في اصداره تنفيذ البرنامج الوطني للمسح.

تنص المادة 2 من مرسوم التنفيذ رقم 62 /76 المعدل والمتمم متعلق بإعداد المسح وان عملية مسح الاراضي في كل بلدية تكون موضوع قرارات من الوالي يتبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الاكثر من تاريخ نشر هذا القرار.

وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعه القرارات الإدارية للولاية المعنية كذلك الجرائد اليومية ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني

¹قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، 2020، ص104.

يتضح من خلال نص المادة المذكورة اعلاها ان للوالي دورا محوريا في أشغال المسح اذ يتم الاعلان عن انطلاقة العملية بموجب قرار اداري يصدر عنه يعد بمثابة ترخيص قانوني لمشروع في المسح العام للأراضي على مستوى بلدية معينة ضمن اقليم الولاية.

وفي اطار التأكيد على اهمية تدقيق محتوى هذا القرار يطلب من المدراء الولائيين لمسح الاراضي والحفظ العقاري اعداد تقرير موجه للمديرية العامة للأماك الوطنية وتحديد الى قسم مسح الاراضي والحفظ العقاري يتضمن بوجه خاص مجموعه من البيانات الأساسية المتعلقة بالملكية المسح التالية:

- تاريخ اقتراح اصدار قرار فتح عملية المسح من قبلها للولاية.
- تاريخ اصدار قرار فتح عملية المسح، والتاريخ المتوقع لانطلاق الاشغال فعليا.
- تاريخ تبليغه لرئيس المجلس الشعبي البلدي بمضمون قرار فتح عملية المسح العام للأراضي.

- المراجع المتعلقة بإشهار قرار الوالي منشورة في جريدة الرسمية وفي مدونه القرارات الإدارية للولايات او عن طريق الاعلان عن في الجرائد اليومية مع بيان تاريخ تعليق الاعلانات على مستوى الاماكن المخصصة لذلك¹.

ثانيا: البلدية

تتمثل مشاركة البلدية بصفتها هيئه اداريه اقليميه في اشغال مسح العام للأراضي في مرحلتين اساسيتين ضمن مراحل تنفيذ الاشغال المسح يتمثل:

المرحلة الاولى: في اصدار قرار فتح عملية المسح من قبل والي الولاية حيث يبلغ هذا القرار وجوبا الى رئيس البلدية المعنية بالأشغال وبعدها التبليغ خطوة اساسية تعدا مشاركة البلدية في تشكيلة المسح التي تتشا بقرار صدور عن الوالي².

اما المرحلة الثانية: والتي تعد اكثر اهمية من سابقتها فتتمثل في ايداع الوثائق المسحية لإعلام المواطنين وذوي الشأن من الاطلاع على نتائج المسح وتقديم اعتراضاتهم ان وجدت سواء كان عن طريق تصريح شفوي امام اعوان الإدارة والحاضرين في مقر البلدية خلال فترة الموجهة

¹قرنان فضيلة، مرجع سابق، ص 105 .

²المادة 7 من المرسوم التنفيذي 62/76 ، المتعلق باعداد مسح الاراضي العام.

للاعتراضات يحددها رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتولى بدوره مهمة اعلام بلديته والبلديات المجاورة ومن خلال وسائل الاعلام الكتابية والشفهية الممكنة وبذلك يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي دور اساسي في ضمان اعلام الجمهور وكل من له مصلحة بين نتائج المسح وهو دور محوري نظرا للإعلام من اثر مباشره في تقليل النزاعات والاستفسارات التي قد تطرا خلال سير اشغال مسح العام للأراضي.

الفرع الثالث:

المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد

انشئ المعهد الوطني بموجب الامر رقم 67-211 تحت تسميه المعهد الوطني لرسم الخرائط¹ كمؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع لوصاية وزارة الدفاع الوطني لاحقا تم تعديل قانونه الاساسي بموجب المرسوم الرئاسي رقم 98-2337² اعيدت تسميته الى المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد وبعد ذلك تم تغيير طبيعته التابعة للقطاع الاقتصادي للوزارة الدفاع الوطني وذلك بموجب مرسوم رئاسي رقمه 09-134³ تساهم مؤسسه المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعده باعتبارها هيئه تقنيه متخصصه في دعم اشغال مسح الاراضي التي تنفذها الهيئات المكلفة بذلك نذكر من بينها على وجه الخصوص.

القيام بأشغال البحوث ذات المنفعة العامة في ميادين الاعلام الجغرافي لا سيما تقنيات حصر المواضيع والمراكز والطبوغرافيا والمسح التصويري والكشف عن بعد ورسم الخرائط.

المساهمة في تنفيذ عمليات المسح التصويري لإعداد المسح العام للأراضي.

القيام بأشغال تغطية التراب الوطني بالصور الجوية لأغراض خرائطية جمع معطيات الاقمار الصناعية المتعلقة بالتراب الوطني والمحافظة عليها ووضعها في متناول المتعاملين الوطنيين.

¹ الامر رقم 67-211 المؤرخ في 1967/10/17، المتضمن انشاء المعهد الوطني لرسم الخرائط ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 88 لسنة 1967 .

² المرسوم الرئاسي رقم 98-337 المؤرخ في 1998/10/27، المتضمن تعديل القانون الاساسي للمعهد الوطني لرسم الخرائط، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 81 لسنة 1998 .

³ المرسوم الرئاسي رقم 09-134 المؤرخ في 2017/04/17، المتضمن تحويل المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد الى مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وتابعة للقطاع الاقتصادي للجيش الوطني الشعبي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 26 ، لسنة 2009 .

المساعدة في الأشغال التي هي من اختصاصه لمختلف الإدارات والجماعات والهيئات العمومية وكذا الأشخاص الذين تكتسي خدمتهم وأشغالهم طابع المنفعة العمومية يؤدي المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد دور فعال في أعمال المسح من خلال توفر المعطيات التقنية¹ اللازمة مثل الصور الجوية بيانات الأقمار الصناعية مختلف أنواع الخرائط قياسات الطبوغرافيا ويضعها تحت تصرف الإدارات العمومية لا سيما تلك المكلفة بالإشراف عن أشغال مسح الأراضي.

¹ محمد مصطفى زرباني، السجل العقاري كالية لتطهير الملكية العقارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر 2010 ص14.

تمهيد

تعد عملية المسح العام للأراضي الأساس المادي لنظام الشهر العيني، فهي من الإجراءات الجوهرية التي تعتمد عليها الدولة في تنظيم الملكية العقارية، وترسيخ الوضعية القانونية للعقار وتحديد هوية المالك، وتتطلب هذه العملية أولاً القيام بعملية المسح الأراضي العام، فالمسح يعد عملية فنية دقيقة تهدف الى جمع وتوضيح كافة البيانات القانونية الضرورية لتحديد هوية العقار بشكل كامل بما في ذلك أسباب التملك والحقوق العينية المرتبطة به، مما يساهم في تثبيت الملكية العقارية بشكل قانوني .

فقد حرص المشرع على اتخاذ جملة من الإجراءات سواء عند التحضير لها او عند اعدادها وضبطها كثيرا ما تسفر على نشوء منازعات متعددة ، لاسيما اثناء اعداد المخططات والوثائق المسحية تتولى البت فيها لجنة المسح باعتبارها المختصة في المرحلة الأولى من الإجراءات هيا المرحلة الإدارية ثم الجهات القضائية المختصة كمرحلة ثانية .

من المعلوم انه وبعد الانتهاء من إجراءات المسح العام للأراضي، و التي تشمل التحقيقات الميدانية و رسم حدود العقارات وترتيبها تنتهي بإعداد وثائق مسحية دقيقة، وتودع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية بصفتها الجهة المكلفة بمهام الشهر العقاري، و أسندت هذه المهمة للمحافظ العقاري، حيث يشرع فور تسلمه لهذه الوثائق في ترقيم العقارات الممسوحة، سواء بترقيم نهائي او مؤقت، حسب الحالة وبتزامن مع هذه العملية، يقوم بإعداد البطاقات العقارية الخاصة بكل عقار سواء كانت تتعلق بعقارات حضرية او ريفية .

و بناء على ما سبق، سنتناول أولاً الإجراءات العملية التقنية لعمليات المسح العام للأراضي وفيها نعالج المراحل التي تتم من خلالها عملية المسح (المبحث الأول)، ثم ندرس الاليات القانونية ذات الطابع الإداري لترقيم الوثائق المسحية:

المبحث الأول:

الإجراءات العملية والتقنية للمسح العام للأراضي

تمر عملية المسح بإجراءات معقدة، تبدأ من الإعلان عن أعمال المسح الى غاية ايداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية وتقوم على قواعد وأسس هامة وذلك بعد القيام بالإجراءات القانونية بدا بالإجراءات التحضيرية والتي تتمثل في جمع الوثائق والمخطوطات تليها الاعمال الميدانية التي تضم بدورها عملية تحديد وهي ذات طابع تقني بحث في حين تعد عملية قانونية تتجسد في عملية التحقيق العقاري والتي تتولى ضبط المواصفات العقارية بكل دقة من حيث تحديد هوية المالك او صاحب الحق بالإضافة الى معاينة كل الحقوق الواردة على العقار وبعدها المرحلة الختامية والتي يتم خلالها ايداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية .

بعد معرفة الإجراءات التي تتم بمقتضاها عملية المسح، يتعين معرفة ماهية السندات التي تستخدم كأساس للحقوق المراد تسجيلها، فيقصد بالسندات التي تعتمد كأساس لعملية المسح العام للأراضي، الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على اثر عمليات المعاينة لحق الملكية:

المطلب الأول:

المراحل التقنية للمسح العام للأراضي

بالاستناد الى التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية¹، فان عملية المسح تمر بثلاث مراحل رئيسية، تبدأ بمرحلة أولى تحضيرية تمهيدية تختتم بصدور قرار افتتاح عملية المسح (الفرع الأول)، تليها مرحلة ثانية مخصصة للتحقيق الميداني في الأراضي المعنية بالمسح (الفرع الثاني)، ثم تستكمل العملية بمرحلة ختامية يتم خلالها اعداد الوثائق المسحية وايداعها لدى المحافظة العقارية (الفرع الثالث):

¹ التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي و التقييم العقاري .

الفرع الأول:

الاعمال التحضيرية

تتضمن الاعمال التحضيرية مجموعة من المهام التي يتكفل بها أعوان مكاتب المسح بالتنسيق مع المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري، ويعد التحضير الجيد عاملاً أساسياً لضمان سير عملية المسح بشكل فعال، وتتمحور هذه الاعمال غالباً حول جمع الوثائق اللازمة إلى جانب استخدام تقنية التصوير الجوي لضبط حدود الإقليم البلدي وتحديد مختلف الحدود الملزمة، وبناء على ذلك، يتم تصنيف المناطق وفق درجة صعوبة مسحها، وصولاً إلى استخراج قرار فتح عملية المسح من طرف والي ولاية:

أولاً: الاعمال التحضيرية للبدء في عملية المسح العام للأراضي.

تتمثل الاعمال التحضيرية لانطلاق اشغال المسح العام للأراضي وفقاً للتشريع الجزائري وفي جمع المعلومات والبيانات الأساسية، إلى جانب تحديد حدود إقليم البلدية المعنية وتجزئته بما يتلاءم مع متطلبات عملية المسح :

1/ تحضير الوثائق الأولية:

يباشر أعوان إدارة المسح أولاً بضبط وجمع الوثائق الأساسية التي تحتوي على معطيات جغرافية وقانونية تتعلق بالعقارات المستهدفة بالمسح وإلى جانب توفير صور جوية شاملة للمنطقة المعنية بعملية مسح الأراضي:

أ/ جمع الوثائق والبيانات الضرورية للعقارات المعنية

تنتقل هذه العملية بالاعتماد على بطاقة الوضعية العقارية، مستنداً إلى خريطة البلدية المنجزة من قبل المعهد الوطني للخرائط¹ كما يتم جمع الوثائق القديمة المتعلقة بالبلدية، والتي تشمل على وجه الخصوص في:

¹ ريم مراحي، مرجع سابق، ص 38 .

- الخرائط ذات السلم 1/25.000 او 1/50.000
- المخططات المشيخية لسنة 1863 ومخططات قانون 1873 ذات السلم 1/4000
- مخططات التحقيقات الجزئية او الكلية سواء مصادق عليها او لا
- المخططات الخاصة بالأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي والمستثمرات الفلاحية .
- مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار قانون الثورة الزراعية والتي استرجعت فيما بعد.
- الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية
- الصور الجوية ذات سلم 1/20.000 .
- مخططات خاصة، مخططات الغابات، مخططات الإقليم .

فضلا عما سبق، تشمل هذه العملية أيضا جمع وثائق إضافية تتعلق بتحديد حدود إقليم البلدية، وفقا لأحكام القانون 84-09¹ المتعلقة بالتنظيم الإقليمي للبلاد، كما تشمل العملية مخططات الوحدات الإدارية القديمة، وقوائم الملاك الذين لهم حقوق مشهورة بالمحافظة العقارية الى جانب قوائم المسجلين في السجل الجبائي، وتضاف الى ذلك كافة الوثائق المشهورة التي تعد ضرورية لإنجاز عملية مسح الأراضي، والتي قد تكون متوفرة على مستوى ادارات أملاك الدولة أو مكاتب مسح الأراضي، سواء على الصعيد الجهوي او المحلي².

ب/ التصوير الجوي:

قبل الشروع في عملية المسح يتوجب على الفرق المكلفة على مستوى إدارة المسح، سواء مركزيا او محليا، جمع كمية كافية من الصور الجوية التي انجزها المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد، وذلك بشكل دقيق وواضح تعالج هذه الصور من قبل فرق المسح باستخدام أساليب محددة

¹ القانون 84 / 09 المؤرخ في 04/03/1984، المتعلقة بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 06 لسنة 1984.

²التعليمة رقم16، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

تختلف باختلاف طبيعة العقار، سواء كان ريفيا أو حضريا، بهدف اعداد المخططات الطبوغرافية الأساسية لإقليم البلدية وتحديد حدودها الإدارية¹.

ج/ الصورة الجوية المعالجة (Lorthophoto plan).

يتم اعداد هذه الوثيقة باستخدام مواصفات مترية تظهر مظهر الصورة الجوية بشكل واضح بعد معالجتها بتقنية خاصة، تطبع على ورق مخصص، ويراعى في اعدادها استخدام مقياس رسم مناسب حسب طبيعة المنطقة، مقياس خاص بسلم 5000/1 للمناطق الريفية المنخفضة او بسلم 2500/1 للمناطق الحضرية، يستعمل هذا الأخير cliché في عملية المسح اما الأصل فيحتفظ به ويتم الاحتفاظ بنسخة منها .

بعد انجاز كل الصور الجوية المعالجة الخاصة بالبلدية موضوع المسح فانه يتم الصاقها لنحصل على التمثيل الجوي لكل إقليم البلدية مع ترقيم كل صورة وذلك لتسهيل مهمة العمل بها وتعد مصلحة المسح مخطط مصغر يضم كل الصور الجوية المعالجة مرقمة².

د/ المخطط البياني (Restitution).

وهو عبارة عن وثيقة مترية يتميز بدقة عالية ومواصفات اظهر خاصة بالمخططات الطبوغرافية، حيث يتم اعدادها بالاعتماد على كافة التفاصيل المستخرجة من الصورة الجوية، يلجا الى هذا النوع من المخططات عند مواجهة صعوبات تقنية اثناء عملية المسح، نظرا لا احتوائه على جميع المعلومات التي تتضمنها الصورة الجوية، مثل الطرق، الاودية حدود قطع الأراضي، وغيرها من العناصر البيانية للأرض، كما يتمتع هذا المخطط بدقة مترية تفوق تلك الخاصة بالصورة الجوية المعالجة، وفي المناطق الحضرية، يضاف الى المخطط البياني عنصر إضافي يعرف بـ Disquette، ويستخدم هذا العنصر في استخراج نسخ من المخططات تستعمل خلال عمليات المسح، بينما يحتفظ بالمخطط الأصلي كمرجع³.

¹ محددة جلول وحويذق عثمان، اعداد مسح الأراضي العام كالية لتطبيق نظام الشهر العيني في الجزائر، الامال للطباعة، الجزائر، جويلية 2019 ص 104،

² التعلية رقم 16، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

³ ريم مراحي، مرجع سابق، ص 41.

2/ تجزئة إقليم البلدية الى اقسام مساحية

يتم تقسيم إقليم البلدية المعنية بالمسح الى اقسام مساحية وذلك بالاعتماد على الخريطة الخاصة بالبلدية التي يعدها المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد، ويطلق على هذا التقسيم اسم المخطط المساحي لإقليم البلدية، ويعتبر كل قسم ناتج عن هذا المخطط جزءا من إقليم البلدية، يحده اطار ثابت نسبيا، وغالبا ما تكون هذه الحدود طبيعية، مثل المجاري المائية والجبال أو اصطناعية مثل العقارات والطرق .

في هذه المرحلة، يعد الاعتماد على الخرائط والمخططات التي اعدتها المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد امرا بالغ الأهمية، نظرا لما توفره هذه الهيئة من معطيات جغرافية دقيقة حول المنطقة المراد مسحها يتكون القسم المساحي من تجمع لأجزاء الملكية¹، وهو عبارة عن قطعة أرضية او مجموعة من القطع الأرضية التي يعرفها السكان باسم تقليدي متداول، وتوجد في منطقة ريفية، وقد تعود ملكية هذا القسم الى شخص واحد او تكون مملوكة على شيوخ واحد.

يجب ان يراعي في اعداد المخطط المساحي مجموعة من العناصر، اذ يمكن تقسيم مكان معين الى عدة أجزاء او تجزئة وحدة عقارية متجانسة الى قطع متعددة، كما ينبغي ان يكون المخطط المساحي واضح المعالم، مع تحديد دقيق للحدود وسواء كانت هذه الحدود طبيعية او اصطناعية.

اما فيما يخص اختلاف مناطق المسح بين المناطق الريفية والحضرية، فيجب ان تعتمد مقاسات محددة في اعداد المخطط المساحي، بما يتلاءم مع خصوصيات كل نوع من هذه المناطق وهي كالتالي:

في المناطق الحضرية:

- استخدام سلم 500/1 اذا كانت المناطق ذات كثافة عالية .
- استخدام سلم 1000/1 اذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة .
- استخدام سلم 2000/1 اذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة جدا .

¹المادة 15، من المرسوم التنفيذي 62/76 ، المتعلق باعداد مسح الاراضي العام.

في المناطق الريفية:

- استخدام سلم 1/10000 اذا كانت المناطق كثيرة الأجزاء .
- استخدام سلم 1/5000 اذا كانت المناطق قليلة الأجزاء.

بعد تقسيم إقليم البلدية الى اقسام مساحية، يتم الشروع في ترقيم هذه الأقسام وفق ترتيب تصاعدي متسلسل، بدءا من الرقم 01 الذي يمنح للقسم الواقع في الشمال الغربي من البلدية، ويستمر الترتيب باتجاه الشرق حتى نهاية الحدود الشرقية، ثم ينتقل نحو الغرب في نمط تعرجي، كما يراعي في هذا الترتيب تخصيص رقمين متتاليين للأقسام المتجاورة مع الحرص على عدم الخلط بين الأقسام الحضرية والريفية¹.

3/ حصر وترتيب المناطق الصعبة

بعد تقسيم البلدية واعداد المخطط البياني للحدود، تقوم المصالح المحلية للمسح بدراسة تهدف الى تحديد وحصر المناطق التي قد تشكل صعوبات اثناء عمليات المسح، ويتم تصنيف هذه الأقسام حسب درجة تعقيدها، ليتم استبعاد المناطق الصعبة مؤقتا من البرنامج الزمني للمسح ومعالجتها لاحقا في المقابل، تبدا عمليات المسح بالمناطق السهلة، ثم تدرج تدريجيا بقية المناطق وفقا لدرجة صعوبتها².

ثانيا: الإعلان عن انطلاق عمليات المسح

1/ اصدار قرار بداية اشغال المسح

يقترح مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بالولاية على والي الولاية اصدار قرار بفتح عملية المسح بإقليم البلدية، وذلك استنادا الى احكام المادة 2 من المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والتي تنص على ان عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تتم بقرار من الوالي، يحدد فيه بشكل خاص تاريخ انطلاق هذه العمليات، والتي يجب ان تبدا في غضون شهر كأقصى حد من تاريخ نشر القرار، ويتم نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

¹فضيلة قرنان، مرجع سابق، ص 102.

²سامية بودقزدام ورييحة للغات، المسح العقاري كإجراء لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، مجلد 06، العدد 06، جامعة الجزائر 1، 2021، ص 263.

وفي مجموعة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية المعنية، بالإضافة الى نشره في الصحف اليومية الوطنية، كما يتم تبليغه الى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية .

تنص المادة 3¹ من نفس المرسوم ان اعلام الجمهور بخصوص انطلاق عمليات المسح تتم من خلال لصق إعلانات في اللوحات الاشهارية المخصصة ذلك وفي مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا في البلديات المجاورة ويجب القيام بهذه الإعلانات في اجل 15 يوما قبل تاريخ افتتاح عمليات المسح .

تهدف الإجراءات الأولية الى اعلام القدر الكافي من الجمهور والجهات المعنية بعملية مسح الأراضي، نظرا لما لهذه العملية من اثر مباشر على السير الحسن والعادي، الا ان الفترة الزمنية المخصصة للإعلام غالبا ما تكون غير كافية، حيث يتعذر العديد من المالكين او أصحاب الحقوق بعدم علمهم بانطلاق العملية².

2/ تشكيل لجنة المسح

بالتوازي مع صدور قرار افتتاح عمليات المسح، يصدر الوالي قرارا ثانيا يتضمن تشكيل لجنة المسح، والتي تتكون أساس من ممثلين عن القطاعات المعنية، وتنص المادة 37³ من المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المعدل للمرسوم رقم 62/ 76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، على تشكيله هذه اللجنة وقد اوكل المرسوم للجنة مهمة تحديد حدود البلديات وتعيين الملكيات داخل كل بلدية، تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها او من مسؤول وكالة مسح الأراضي كلما دعت الحاجة وتعد محاضر مفصلة بشأن المواضيع التي يتم التداول بشأنها شريطة حضور ثلثي أعضائها وتنفيذ قراراتها بموجب مقرر صادر من الوالي⁴.

¹المادة 3 من المرسوم التنفيذي 62/76، المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام.

²امنة تازير، النظام القانوني لعملية المسح العام للأراضي ودورها في اعداد الدفتر العقاري وحماية الملكية، مجلة القانون

العقاري والبيئة، المجلد09، لعدد 02، جامعة الاخوة منتوري بقسنطينة، بتاريخ 2021، ص11.

³المادة 7 من المرسوم التنفيذي 62/76، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي.

⁴المادة 08 من المرسوم التنفيذي 62/76، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي.

الفرع الثاني:

المرحلة الميدانية

بعد الانتهاء من الاعمال التحضيرية والمذكورة سابقا واعداد اصدار قرار فتح عمليات المسح تباشر المرحلة الثانية والمتمثلة في المرحلة الميدانية، وتتضمن هذه الأخيرة مجموعة من الإجراءات العملية ومن بينها تشكيل فرق مسح الأراضي، الشروع في تعيين الحدود ميدانيا بالإضافة الى تنفيذ عملية التحقيق العقاري :

أولا: تشكيل فرق المسح

عند الشروع في تنفيذ اشغال مسح الأراضي العام، يتم تشكيل فرق ميدانية متعددة تتولى هذه المهام على مستوى الإقليم المعني، وتتكون كل فرقة من رئيس فرقة تابع لإدارة مسح الأراضي ومؤهل للقيام بالمهام المسحية يساعده عدد من الاعوان والتقنيين المختصين، وتكمن مهام هذه الفرق في تحديد العقارات على الطبيعة، تثبيت المعالم العقارية، واخذ القياسات اللازمة لتحديد المساحات كما تضم الفرقة محققين عقاريين، احدهما ممثل عن مديرية أملاك الدولة، والآخر عن مديرية الحفظ العقاري يتمتعان بخبرة ومعرفة كافية بالاطار القانوني والتنظيمي الذي يحكم اعمال المسح، والملكية العقارية وتجري عملية التحديد الميداني داخل حدود البلدية المعنية، قصد حصر وتسجيل الأملاك العقارية التابعة لها ضمن عمليات المسح .

تشرع الفرقة في تنفيذ مهامها ضمن المساحة المحددة لها وفقا لاتساعها، وذلك بغرض تحديد طبيعة وعدد أجزاء الملكية الواقعة ضمنها، وفي هذا الإطار تقوم الفرقة بعملية تحديد الحدود ميدانيا والتحقق العقاري اعتمادا على الوثائق المتوفرة وبحضور الملاك الشرعيين¹.

¹الذهبي خليفة و بلواضح الطيب، أسباب الغاء دفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 02، ديسمبر 2022.

1/ عملية التحديد

تتمثل أولى المهام التي تقوم بها الفرقة المكلفة بأشغال المسح في تحديد ورسم حدود إقليم البلدية، وذلك استنادا الى ثلاث عمليات رئيسية منصوص عليها في التعليمات 16 المتعلقة بسير اشغال المسح العام للأراضي والترقيم العقاري .

2/ اشغال الاستطلاع

يعتمد رئيس فرقة المسح في عملية تحديد حدود البلدية ميدانيا على الوثائق الرسمية المتوفرة لديه، بالإضافة الى تصريحات رؤساء البلديات المعنية، وتدوين جميع المعلومات المستخلصة وتقارن بالمخطط البياني المعد مسبقا، كما يمكن الاستعانة بالمعالم الطبيعية مثل الاودية ومجاري الأنهار لتحديد الحدود وفي حال عدم توفر هذه المعالم، يجوز تثبيت نصب واوتاد مؤقتة لتوضيح حدود البلدية المعنية¹.

3/ اعداد المخططات البيانية

عند إتمام عملية الاستطلاع ومقارنة المعلومات بالمخطط البياني، يتولى رئيس فرقة المسح اعداد مخطط عام لإقليم البلدية يوضح حدودها وحدود البلديات، بالإضافة الى مخطط وحدة يحدد الحد الفاصل بين البلديات، وذلك اعتمادا على البيانات التي تم جمعها، ينجز المخطط المرئي بالاستناد الى مستخرج خريطة تحتوي على معالم طبوغرافية طبيعية وفي حال عدم توفرها، يعتمد على الصور الجوية، ويتم التركيز على ابراز المعالم التي تشكل حدود طبيعية واضحة، مثل القمم الصخور الكبيرة والنصب ضمن² المخططات البيانية .

¹التعليمات رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري .

²نفس المرجع.

4/ تحرير المحضر

يحرر محضر رسمي يعرف بمحضر تثبيت الحدود T12 يتضمن وصفاً، دقيقاً لكافة النقاط الأساسية والحدود الفاصلة بين البلديات، ويتم اعداد هذا المحضر وفق نموذج المعتمد، استناداً الى المخططات المرئية المنجزة وفي حال الضرورة يمكن الاستناد أيضاً الى مخططات استطلاعية تحمل التأشير القانوني المعتمد .

يوقع هذا المحضر من قبل جميع المشاركين في عملية تعيين الحدود، ويصادق عليه من طرف والي الولاية، وفي حال شملت بلديات تابعة لعدة ولايات، ترفع المصادقة الى وزير الداخلية

ثانياً: عملية تجسيد الحدود

بعد الانتهاء من عملية تحديد الإقليم البلدي وتحرير المحضر المتعلق بها، تنتقل فرقة المسح الى مرحلة التحديد الميداني، وذلك وفقاً للتوجيهات المنصوص عليها في التعلية 16 التي تحدد كيفية سير اشغال المسح :

1/ تحديد الأماكن المسماة

ويتم ذلك بالاستناد الى تصريحات السكان، والمخططات البلدية، ومخططات القرار المشيخي الخاصة بالفترة الاستعمارية، حيث تحدد المناطق التي تحمل تسميات معروفة سواء من حيث الموقع او المساحة أو الحدود .

2/ وضع حدود مجموعة الملكية

يقصد بمجموعة الملكية، مجموعة من القطع الأرضية المتجاورة التي تعود لنفس المالك أو لمجموعة ملاك على الشيوخ، وتخضع لنفس الحقوق، وبسير العملية في موقع واحد، بحيث تشكل وحدة عقارية متكاملة¹.

¹ التعلية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

3/ القيام بعملية التوتيد (BORNAGE)

تعد عملية التوتيد مرحلة بالغة الأهمية، وتتجز من خلال استدعاء الأشخاص الطبيعيين او من يمثلهم قانونا، وذلك عبر اشعار شخصي T3، بالإضافة الى الإعلان في الصحف الوطنية في اجل لا يقل عن خمسة عشر (15) يوما قبل الشروع في العملية، وفي حال عدم الاستجابة للاستدعاء بعد نفاذ ثلاث استدعاءات متتالية مراسلة على امتداد 15 يوما، يتم تنفيذ عملية التحديد بشكل احادي.

كما توجه رسالة أخرى الى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بالزامية تحديد حدود املاكها ودعوته لتعيين ممثل مؤهل لذلك .

في حال حضور الملاك والمجاورين، يتم التأكد من هوياتهم وتدوين تصريحاتهم المتعلقة بتحديد حدود كل عقار، كما تبرز مختلف الاتفاقات التي قد تشمل أجزاء هامة من المساحات، ولا تختتم العملية الا بالتأشير على المخطط البياني وتثبيت القطع المسوحة .

يجب على التقني المكلف بعمليات اعداد المسح ان يشير كل أسبوع على بطاقة تجميع معلقة بمقر البلدية تقدم الاشغال قصد اعلام المصالح والملاك المعنين بسير العملية التي يجريها في الميدان .

يعتبر المخطط البياني لتثبيت الحدود المرجع الوحيد المعتمد من قبل فرقة المسح، لما يتضمنه من تفاصيل طبوغرافية دقيقة وحدود واضحة للملكيات العقارية¹.

¹التعليمة رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي الترقيم العقاري.

ثالثا: التحقيق العقاري

تعد مرحلة التحقيق العقاري، من اهم المراحل ضمن إجراءات المسح العقاري، حيث يتم خلالها تحديد الطبيعة القانونية للعقار المملوك، والتثبت من هوية مالكة او حائزه، وتتجز هذه العملية من قبل أعوان التحقيق، ممثلين عن كل من مديرية أملاك الدولة ومصالحة الحفظ العقاري بالإضافة الى ممثل عن البلدية المعنية بعملية المسح.

يشمل التحقيق العقاري عمليتين أساسيتين، أولها تتعلق بمعاينة أصحاب الحقوق العينية العقارية، والثانية تتعلق بمعاينة حق الملكية وسائر الحقوق المرتبطة بالعقار:

1/ معاينة أصحاب الحقوق العينية العقارية

خلال هذه العملية يقوم المحققون بتحديد هوية المالك المفترض أو حائز العقار الممسوح، وإذا كان المالك شخصا طبيعيا تدون معلوماته المدنية كاملة، مع توضيح طبيعة الملكية، سواء كانت مفرزة او مشاعة، وفي حال كانت الملكية على الشيوع، يكتفي المحققون بتسجيل هوية أحد الشركاء مع الإشارة الى "شركاؤه"، او يرفق نسخة من الفريضة الشرعية إذا كان الشيوع ناتجا عن الإرث أما إذا كان المالك شخصا معنويا عاما كالدولة او البلدية او الولاية او شخصا معنويا خاضعا للقانون الخاص مثل الشركات والمؤسسات الاقتصادية وتدون جميع المعلومات الضرورية المتعلقة به وفقا لطبيعته القانونية، وفي حال كان العقار ملكا وقفيا، فيسجل باسم الملك الوقفي باعتباره يتمتع بالشخصية المعنوية، مع مراعاة الاحكام المنصوص عليها في القانون المنظم للأحكام الوقفية.

أما إذا كان العقار مملوكا لمؤسسة او شركة، فيسجل باسمها مع ادراج جميع البيانات المتعلقة بها، مثل طبيعتها القانونية، مقرها الاجتماعي، ورقم السجل التجاري ان وجد وفي حال كان العقار مملوكا لجمعية، فيسجل باسمها مع ذكر مقرها وتاريخ ومكان إيداع قانونها الأساسي¹.

¹ عماد الدين دحمانية، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو الجزائر، 2014 ص 233.

2/ معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى

تنجز عملية معاينة حق الملكية وسائر الحقوق العينية العقارية الأخرى استنادا الى السندات التي يقدمها المالكون او الحائزون، وفي حال عدم توفر هذه السندات، يتم اللجوء الى إجراءات البحث والاستقصاء، وذلك من خلال تلقي تصريحات أصحاب الحقوق والمجاورين لهم :

أ/ المعاينة في وجود سند صحيح

في هذه الحالة، تعين حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى بناء على مدى حجية السند المقدم، فاذا استوفى هذا السند الشروط القانونية الشكلية، يعتبر ذا قوة ثبوتية فيما يخص حق الملكية او الحقوق العينية الأخرى مثل حق الانتفاع والاستغلال والاستعمال، ومن بين هذه السندات الوثائق الصادرة عن مصالح أملاك الدولة في ظل التشريع العقاري القديم، العقود الإدارية¹ المتعلقة بحق الملكية المحررة من طرف رؤساء البلديات سابقا، العقود المحررة من قبل الموثقين والمشهرة لدلى المحافظة العقارية، العقود الصادرة عن القضاة الشرعيين سابقا، بالإضافة الى القرارات القضائية النهائية المتعلقة بحق الملكية والصادرة عن الهيئات القضائية، والتي تحوز قوة الشيء المقضى به².

وقد يكون السند المقدم لإثبات الملكية او الحقوق العينية العقارية الأخرى سندا غير رسمي ويتعلق الامر هنا بالعقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل دخول قانون التوثيق لسنة 1971. حيز التنفيذ وقد بينت المادة 328 من القانون المدني³، الحالات التي يمكن فيها للعقد العرفي ان يكتسب تاريخا ثابتا⁴.

¹ كعقود البيع المبين إدارة أملاك الدولة والمستأجرين للسكنات الاجتماعية الذين أثبتوا دفعهم مبلغ او ثمن السكن كاملا لديوان الترقية والتسيير العقاري .

² للتعليمية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

³ الامر 58/75 المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 26 سبتمبر 1958، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 78، لسنة 1975 المعدل والمتمم .

⁴ تنص المادة 328 من القانون المدني: " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه الا منذ ان يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من، يوم تسجيله، من يوم ثبوت مضمونه في عقد اخر حرره موظف عام، من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص، من يوم وفاة احد الذين لهم على العقد خط امضاء " .

ب/ المعاينة في غياب السند الصحيح

في حال غياب سند رسمي وتتم معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى بناء على ملاحظات المحققين، الذين يلزمون بالقيام بعمليات تحري واستقصاء، وتلقي تصريحات من الملاك او الحائزين وجيرانهم، ويهدف ذلك لتأكد من ان حيازة الأراضي الناتجة عن وضعية قانونية مطابقة لأحكام التشريعات المعمول بها ويتعين على المعنيين تقديم كل ما من شأنه دعم ادعاءاتهم من وثائق، سواء كانت شهادات كتابية او عرفية او أي مستندات أخرى بحوزتهم¹.

تتم عملية التحقيق العقاري بالتوازي مع تحديدا جزاء الملكية ووضع معالم الحدود، حيث يتم قياس جميع القطع والأراضي المعنية، ورفع قياسات ارتفاع المباني ان وجدت ولا تختتم هذه العملية الا بإعداد محضر تقني يتضمن جميع المعطيات، يصادق عليه كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، المالكين، الجهات المختصة والتقني المكلف بالمسح.

الفرع الثالث:

المرحلة الختامية لأعمال المسح الأراضي العام

بعد الانتهاء من الاشغال الميدانية للمسح الأراضي، يتم اعداد الوثائق المسحية الناتجة عن هذه الاشغال، وتودع لدى مقر البلدية المعنية من اجل استقبال الاعتراضات المحتملة، وبعد انتهاء فترة الاعتراضات، تحال هذه الوثائق الى المحافظة العقارية للشروع في إجراءات تأسيس السجل العقاري .

أولاً: اعداد الوثائق المسحية

استنادا الى التعلية رقم 16 المتعلقة بكيفية سير اشغال المسح العام للأراضي والترقيم العقاري، فان الوثائق المسحية الأساسية تتمثل في مخطط المسح وسجل المساحة وجدول الأقسام والبطاقة العقارية:

¹المذكورة رقم 3587 المؤرخة في 17/07/1999، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بدور المحققين العقاريين في اطار المسح العام للأراضي، ص ص 10، 18 .

1/ مخطط المسح (Le plan cadastral)

يمثل مخطط المسح التخطيط النهائي للمنطقة المعنية، حيث يتم تفصيلها الى اقسام وأماكن معروفة تشمل مجموعة من الأملاك والقطع، ويتضمن هذا المخطط تمثيلا بيانيا يبرز حدود الأقسام والمساحات، ويظهر البلديات المجاورة، الطرقات ومجاري المياه، وغيرها من المعالم الجغرافية المميزة يعد مخطط المسح وثيقة بالغة الأهمية، لكونه يعكس بدقة الوضعية الحقيقية للعقارات الواقعة ضمن إقليم البلدية ويتكون هذا الإقليم من عدة اقسام مساحية، يضم كل قسم مكانا معلوما، يشمل بدوره أجزاء ملكية، وتتألف كل جزء ملكية من قطعة أرضية واحدة او عدة قطع، تعود اما لمالك واحد او تكون على الشيوع بين عدة ملاك .

2/ سجل مسح الأراضي (La Matrice Cadastrale)¹

هو سجل خاص تخصص فيه ورقة واحدة لكل مالك، تدرج فيها جميع المعلومات المتعلقة بهويته وكافة أجزاء الملكية التي يملكها، سواء كانت ضمن قسم مساحي واحد او موزعة على عدة اقسام داخل حدود البلدية التي شملها المسح، ولا يفرق في ذلك بين الشخص الطبيعي او المعنوي، ويشترط ان تكون المعلومات المدونة دقيقة، وتشمل اسم الولاية والبلدية، رقم الحساب المالك، رقم القسم المساحي، رقم مجموعة الملكية، حالة الملكية، المساحة، وطبيعة شغل العقار ومن خلال هذا السجل يتم حصر جميع الملكيات المرتبطة بكل مالك داخل مختلف اقسام البلدية².

3/ جدول الأقسام (L'état de section)

يتم ترتيب العقارات في هذا الجدول وفق تسلسلها الطبوغرافي، ويحتوي على عدة خانات مخصصة لتسجيل معلومات دقيقة، يدرج في الجزء العلوي من الجدول على اليسار الولاية، بينما يذكر على اليمين رقم القسم المساحي، اما باقي الخانات فتخصص لتدوين البيانات المتعلقة بالعقار

¹ انظر: الملحق رقم 1 من المذكرة يتضمن سجل مسح الاراضي .

² ريم مراحي، اثار الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، رسالة ماجستير ، تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق جامعة تبسة، 2007، ص 207.

مثل رقم أجزاء الملكيات المجاورة والحساب الخاص للمالك، خاصة في الحالات التي تعدد فيها ممتلكاته ضمن نفس القسم المساحي او غير اقسام مساحية مختلفة.¹

3/ البطاقات العقارية

أ/ البطاقة العقارية (T10)

تعد هذه البطاقة وثائق تُلخِصُه هامة، تتضمن معلومات أساسية تعتمد عليها لاحقاً في عملية التقييم العقاري، فهي تحتوي على بيانات تخص طبيعة العقار والى جانب معلومات متعلقة بمالكه او حائزه وبالإضافة الى الإشارة الى الوثائق والسندات الثبوتية التي توضح طريقة اكتساب حق الشغل للعقار الممسوح .

ب/ بطاقة التحقيق العقاري (T7)

يعدّها المحقق بعد قيامه بعملية التحقيق العقاري لكل وحدة عقارية، وتخصص للعقارات الواقعة في المناطق الريفية وتتضمن معلومات تفصيلية عن العقار منها الطبيعة القانونية للعقار والحقوق العينية، الأعباء العقارية وهوية المالك او الحائز .

ج/ البطاقة العقارية (T8)

الخاصة بوصف أجزاء الملكية المبنية الواقعة في المناطق الحضرية والخاضعة سواء لنظام الملكية المشتركة او الفردية تتضمن تحديد العقار، الجدول الوصفي، الحقوق العينية.

د/ البطاقة العقارية (T9)

وهذه البطاقة خاضعة لنظام الملكية المشتركة تستعمل في مسح العمارات الشقق الفردية وتتضمن تحديد العقار الجدول الوصفي الذي به تفاصيل حول كل وحدة سكنية ونسب الحصص.

¹ريم مراحي ، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 72.

هـ/ البطاقة العقارية (T5)

وتعرف ببطاقة المالك او الشريك في الملكية خاصة بالشخص الطبيعي او المعنوي تحرر من نسختين يحتفظ التقني المكلف بالتحديد بالبطاقة الاصلية وتعطى النسخة الثانية للمالك تحتوي على تفاصيل عن هوية المالك وتفاصيل عن العقار والحقوق العينية¹.

و/ البطاقة العقارية (T4)

وتعرف ببطاقة جزء الملكية او بطاقة الحصة وتحدد كل قطعة او وحدة عقارية بشكل دقيق سواء في المناطق الحضرية او الريفية .

5/ جدول الحساب (Le table des comptes)²

يمثل هذا السجل خلاصة لنتائج مسح الأراضي العام، ويخصص فيه رقم حساب فريد لكل مالك ضمن حدود البلدية الممسوحة فعلى سبيل المثال، يمنح حساب الدولة (00001)، رقم حساب البلدية (00002)، رقم حساب الولاية (00003)، رقم حساب العقارات الجهولة سابقا (00004)، او رقم حساب العقارات الغير مطالب بها (00008)، رقم حساب الملك الوقفي (00005)، اما الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الاخرون فتخصص لهم رقم حساب مكون من خمسة ارقام (5)، يتم ترتيبه تصاعديا وفق ترتيب أسمائهم³

ثانيا: إيداع الوثائق المسحية

في هذه المرحلة وتقوم اللجنة المكلفة بالمسح الأراضي العام، بإيداع الوثائق المسحية بمقر البلدية المعنية، لتمكين المواطنين من الاطلاع عليها وتقديم اعتراضاتهم ان وجدت، وبعد الانتهاء فترة الاطلاع والاعتراض، تودع هذه الوثائق بشكل نهائي لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا تمهيدا للشروع في إجراءات الشهر العقاري، وترقيم العقارات التي شملها المسح .

¹ احمد بن ويس، القيد في السجل العقاري، رسالة ماجستير ، تخصص قانون عقاري، جامعة بن عكنون، الجزائر1، 2013 ص 40-41 .

² انظر: الملحق رقم 2 من المذكرة المتضمن جدول الحساب .

³ جمال روشو ، مرجع سابق، ص 78.

1/ إيداع الوثائق المسحية بمقر البلدية

تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 92/ 134 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، على ان مخطط مسح الأراضي والوثائق المرفقة به تودع بعد الانتهاء من الاشغال التقنية، بمقر البلدية لمدة لا تقل عن شهر، حيث يتاح للمعنيين الاطلاع عليها خلال هذ الفترة.

يتم في المرحلة الأولى إيداع وثائق المسح¹ بمقر البلدية من طرف رئيس مكتب مسح الأراضي، ويسلم هذا الأخير شهادة إيداع الى رئيس البلدية، يتولى رئيس البلدية تحرير محضر الإيداع² وتعليقه على لوحة الإعلانات بمقر البلدية وكذا بالبلديات المجاورة، وذلك لتمكين المواطنين والمعنيين من الاطلاع على نتائج المسح، وتقديم اعتراضاتهم بشأن تحديد الملكيات وأصحابها، وفقا لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة نفسها المذكورة سابقا³.

غير أن الملاحظ في هذا السياق هو ان المشرع الجزائري لم ينص صراحة على كيفية إشهار شهادة الإيداع ولم يولي هذا الاجراء الأهمية اللازمة، خلافا لما هو معمول به في ما يتعلق بشهر القرار الافتتاحي لعمليات المسح، وهو ما يطرح إشكالية فعالية الاعلام الموجه للمواطنين، خاصة في ظل محدودية المهلة الممنوحة لتقديم الاعتراضات، والتي لا تتجاوز شهرا واحدا فقط .

وفي هذا الاطار، يفتح سجل مخصص لتسجيل الاعتراضات والشكاوي المحتملة من قبل الغير عند الانتهاء من اشغال المسح، ويوضع هذا السجل تحت تصرف لجنة المسح التي تجتمع لدراسة تلك الشكاوي وفحصها، مع السعي الى تسوية النزاعات المحتملة بطرق ودية، وفي حال تعذر التوصل الى اتفاق بين الأطراف حول حدود الملكيات، تعتبر الحدود المعنية مؤقتة كما وردت في المخطط، ويحرر محضر بذلك كما تحظر اللجنة الأطراف المعنية بالمهلة القانونية المحددة بثلاثة

¹زيادة على أهمية هذا المحضر في اثبات حصول الإيداع واعلام المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى حول تأسيس السجل العقاري، فمنه كذلك يبدا حساب اجال التقييم العقاري المؤقت، كما يشكل تاريخ المحضر نهاية العمل بنظام الشهر الشخصي وبداية الشروع في تطبيق نظام الشهر العيني للعقارات الممسوحة التي تم ايداعها وكنتيجة لذلك يرفض المحافظ العقاري إيداع المحررات المعدة في اطار نظام الشهر الشخصي بعد هذا التاريخ .

² انظر: ملحق رقم 3 المتضمن اعلان ايداع الوثائق المسحية.

³الفقرة 2 من المادة 11 من المرسوم 134/92 "ويمكن تقديم الشكاوى ضمن الاجال اما كتابة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا الى ممثل الادارةالذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الساعات والأيام المعطن عنها الى الجمهور" .

اشهر لرفع دعوى قضائية امام المحكمة المختص واذا انقضت هذه المهلة دون مباشرة أي دعوى قضائية، تعد الحدود الواردة في المخطط نهائية وتعتمد كأساس لتثبيت وضعية الملكيات¹.

2/ إيداع الوثائق المسحية في المحافظة العقارية

بمجرد الانتهاء من عملية المسح العقاري ميدانيا، وبعد إيداع نسخة من وثائق المسح بمقر البلدية المعنية، تودع نسخة ثانية لدى المحافظة العقارية، وذلك تمهيدا لشهرها وتأسيس ما يعرف بسجل العقاري، واعداد البطاقات العقارية التي تقضي الى ترقيم العقارات الممسوحة، استنادا الى الوثائق الثبوتية المقدمة من المعنيين².

يتولى المحافظ العقاري فحص الوثائق المودعة والتثبت من صحة سندات الملكية المقدمة في إطار عملية المسح وخلال اجل أقصاه ثمانية 8 ايام من تاريخ الإيداع، يحرر محضر استلام يعد مرجعا رسميا، ويعتبر تاريخ تحرير هذا المحضر هو النقطة المرجعية لبدء احتساب مدة الترقيم العقارات الممسوحة، وذلك بحسب كل حالة على حدة .

غير ان الإيداع المقصود في نص المادة 9 يختلف في مضمونه عن الإيداع المنصوص عليه في المادة 12 من المرسوم رقم 76/62 يقتصر على مستوى البلدية فقط³، ويكتسي طابعا شكليا يهدف الى ضبط الحدود النهائية للعقارات، تمهيدا لإعداد الوثيقة المرجعية الخاصة بها، اما الإيداع المشار اليه سابقا، فيحمل طابعا قانونيا، اذ يشمل فحص الوثائق والتأكد من صحة السندات الملكية من طرف المحافظ العقاري بإشهار محضر الاستلام لمدة أربعة (4) أشهر وباستعمال كل وسيلة أو دعامة مناسبة على المستوى الوطني، غير ان غياب تحديد دقيق لوسيلة الاشهار الى جانب قصر مدة الاشهار يشكلان في تقديرنا احد ابرز الأسباب التي تؤدي الى بروز نزاعات لاحقة، والتي غالبا ما تثار في وقت متأخر.

¹ ريم مراحي، مرجع سابق، ص 74.

² هاجر سماعيني، مرجع سابق، ص 123.

³ المادتين 12 و 9 من المرسوم التنفيذي 62/76، المتضمن اعداد مسح الاراضي العام.

يجدر التنويه إلى وجود تناقض في النصوص القانونية المنظمة لعملية الإيداع وثائق المسح العقاري، فيما تنص المادة 10 من الامر رقم 74 /75 على إيداع ثلاث نسخ من الوثائق المسحية¹³، توجه الأولى الى مقر البلدية، والثانية الى مكتب المسح المختص في مسح العام للأراضي، تنص فقط على إيداع ان المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 62 /76 المتعلق بالمشح العام للأراضي تنص فقط على إيداع الوثائق المسحية بمقر البلدية لمدة شهر، قصد الاطلاع عليها وتقديم الاعتراضات ان وجدت، ويعد من غير المنطقي ان يتم إيداع نسخة من الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية ووضعها تحت تصرف المحافظ العقاري وفي نفس الوقت الذي لم ينقض فيه بعد المهلة المخصصة للاعتراضات على مستوى البلدية، اذ ان الفصل في تلك الاعتراضات قد يؤدي الى تعديلات تمس الوثائق المودعة مسبقا لدى المحافظة العقارية ومما يفرغ الاجراء من مضمونه ويخلق تعارضا في التسلسل الزمني والمعالجة القانونية .

ورغم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 63 /76 الا ان المشرع لم يعمد الى توضيح التعارض القائم بشأن اجال الإيداع واسبقية الجهة التي تودع لديها الوثائق المسحية غير ان التعليم رقم 16 المتعلقة بكيفيات سير اشغال المسح العام للأراضي وترقيم العقارات الممسوحة، جاءت لتكريس نوعا من التسلسل في الإجراءات، حيث يتم أولا إيداع الوثائق المسحية بمقر البلدية لمدة شهر، لتمكين المواطنين من الاطلاع عليها وتقديم الاعتراضات عند الاقتضاء، وبعد البت في هذه الاعتراضات من قبل لجنة المسح، ويتم اعداد ثلاث نسخ من الوثائق النهائية، تودع من جديد بمقر البلدية، وبالمحافظة العقارية، وبمكتب المسح المختص، ويفهم من ذلك ان الإيداع الثاني لا يتم الا بعد ضبط الوثائق بشكل نهائي من طرف فرق المسح، بناء على مداوات لجنة المسح التي تفصل في الاعتراضات المقدمة خلال مهلة الشهر المخصصة لذلك على مستوى البلدية

وعليه، فان المدة بين إيداع الوثائق المسحية بمقر البلدية، والتي قد تمتد كثرة الاعتراضات المقدمة ان وجدت وتاريخ إيداع نفس الوثائق لدى المحافظة العقارية، قد تطول بشكل ملحوظ، وهو ما يحدث نوعا من عدم الاستقرار في إجراءات الترقيم العقاري، باعتبار ان سريان مفعول هذه

¹³ المادة 10 من الامر 74/75، المتعلق بالمشح العام للأراضي،

الإجراءات يبدأ من تاريخ إيداع الوثائق على مستوى المحافظة العقارية، وليس من تاريخ الإيداع الأولي على مستوى البلدية .

المطلب الثاني:

المنازعات التي تثيرها اعمال المسح العام

تتمثل هذه العملية اجراء المسح واعداد المخططات المساحية، يليها تصفية الحقوق السابقة المرتبطة بالعقار تمهيدا لتسجيله في السجل العقاري باسم مالكة، وكذلك قيد الحقوق العينية المترتبة عليه باسم أصحابها، مما يؤدي الى استقرار الاوضاع القانونية لتلك العقارات حرصا منه على تحقيق العدالة، أتاح المشرع الجزائري إمكانية الطعن في الوثائق والاعتراض عليها، بداية امام لجنة المسح، ثم امام الجهات القضائية المختصة إقليميا، وذلك وفقا لإجراءات وطرق محددة نص عليها القانون، وتصبح هذه الوثائق نهائية وذات حجية قانونية بعد استفتاء تلك المراحل، ولا يجوز الرجوع عنها الا في حالتين: وقوع خطأ مادي معترف به او ظهور المالك الحقيقي للعقار:

الفرع الأول:

المنازعة الإدارية (المرحلة الإدارية)

عند الانتهاء من اعمال المسح العام في كل منطقة عقارية، يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق المرفقة به في مقر البلدية لمدة لا تقل عن شهر، وذلك لتمكين المعنيين من الاطلاع عليها، بانقضاء هذه المرحلة تعد اعمال المسح منتهية، لتبدأ بعدها مرحلة استقبال الاعتراضات والشكاوى حيث يفصل فيها إداريا من قبل لجنة المسح، التي تسعى أولا الى محاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة قبل إحالة النزاع الى الجهات المختصة :

أولاً: تلقي الاعتراضات واجالها

نصت المادة رقم 10 من المرسوم رقم 62/76¹ على ضرورة حضور السكان وأصحاب الحقوق العينية الى عين المكان خلال القيام بتنفيذ اعمال المسح، وذلك لتمكينهم من الادلاء بملاحظاتهم امام القائمين بالعملية، ويعد الغياب عن هذا الحضور دون مبرر مقبول سببا في عدم الاخذ بأقوال المعنيين لاحقا، مالم يقدموا ا دليلا قاطعا يبرر غيابهم ويثبت احقيتهم فيما يدعونه وهو ما يعكس حرص المشرع على ضمان مشاركة الجميع في عملية المسح لتفادي النزاعات المحتملة مستقبلا .

بعد ايداع مخطط المسح والوثائق المرفقة به، يفتح باب الاطلاع عليها لمدة شهر كامل بمقر البلدية، حتى يتمكن المعنيون من التحقق من صحة البيانات والمعلومات الواردة فيها، وخلال هذه المدة يمكن تقديم شكوى امام اللجنة المسح التي تسعى بدورها الى تسوية النزاعات عن طريق الصلح، وذلك وفقا للمادة 11² فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92 وتتمحور مواضيع الشكاوي عادة حول ملكية عقار، او حدود الملكية، او وجود تداخلات بين الملاك .

وقد حدد المشرع فترة زمنية محددة لتقديم الاعتراضات على المخططات المسحية والوثائق المرفقة لها وبحيث لا يعتد باي اعتراض بعد انقضاء هذه المهلة الا في حالات استثنائية تبرر إعادة النظر في البيانات المدونة بسبب ظهور معلومات جديدة او وقوع أخطاء جوهرية

لم يحدد المرسوم التنفيذي رقم 62/76 الجهة المخولة بتقديم الشكاوي فهل يقتصر هذا الحق على صاحب المصلحة شخصيا، لم يشمل كذلك من ينوب عنه قانونا كما يثور التساؤل بشأن الحالات الخاصة، مثل القصر او الغائبين او المفقودين، فهل يجوز للغير، كأوليائهم او من يمثلهم قانونا، تقديم الشكاوي نيابة عنهم بالنظر الى ان الغاية من هذا الاجراء هي حماية حقوقهم خلال المدة المحددة³.

¹ المادة رقم 10 من المرسوم التنفيذي 62/76، المتضمن اعداد مسح الاراضي العام.

² المادة 11 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 134/92 مؤرخ في 7 أبريل سنة 1992، يعدل ويتمم المرسوم 62/76 مؤرخ في 25 مارس 1976 ، المتعلق باعداد مسح الأراضي، العام المعدل والمتمم.

³ ليلي لبيض، منزعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011 ص 76.

ثانيا: كيفية الفصل في الاعتراضات والشكاوي

تتولى لجنة المسح، التي يترأسها قاضي، مهمة الفصل في جميع المنازعات التي تعذر تسويتها بالتراضي، وذلك وفقا لأحكام المادة 19¹ من المرسوم 63/76، ويتم ذلك قبل إيداع المخططات والوثائق المسحية أي خلال فترة اجراء اعمال المسح وكما تختص هذه اللجنة أيضا بالنظر في الشكاوي المقدمة خلال الاجل القانوني المحدد بشهر واحد من تاريخ إيداع الوثائق المسحية .

تقدم الشكاوي الى لجنة مسح الأراضي، بغرض دراستها وإبداء الرأي بشأنها، وتسعى اللجنة وفقا للمادة رقم 12 من المرسوم الى التوفيق بين الأطراف المتنازعة وفي حال تعذر الوصول الى اتفاق تقوم اللجنة بتحديد الحدود المؤقتة للعقارات بأشكال الذي ينبغي ان تظهر عليه في المخطط وتعد الوثائق المسحية حينها مطابقة للوضعية الفعلية للملكيات، باستثناء الأجزاء محل النزاع، وذلك وفقا لأحكام الفقرتين الثانية من المادة 12 والمادة 13 من المرسوم² ذاته اذا كان النزاع بين الطرفين يتعلق بالحدود، فقد يتوصلان الى اتفاق ودي دون اللجوء الى القضاء بحيث يقر كل منهما بملكية الاخر لأرضه، غير ان الحدود الفاصلة بين الملكيتين قد لا تكون محددة بدقة، فيتفق الطرفان على الاستعانة بخبير او تعيين مهندس لتحديد تلك الحدود استنادا الى المستندات التي يقدمها كل طرف، ويحرر محضر بذلك يعد ملزما لهما³ ويعتمد كأساس لتثبيت الحدود المتفق عليها

في حال فشل محاولات المصالحة، تمنح الأطراف المتنازعة مهلة مدتها ثلاثة (3) اشهر للتوصل الى اتفاق بشأن حدود املاكهم، او لرفع دعوى امام الجهات القضائية المختصة إقليميا واذا انقضت هذه المدة دون اتخاذ أي اجراء، تعتمد الحدود المؤقتة باعتبارها نهائية، ما لم يثبت وجود خطأ مادي يظهر المالك الحقيقي، وذلك وفقا لما نصت عليه المادة رقم 14 من المرسوم 62⁴/76.

¹المادة رقم 9 من المرسوم التنفيذي 62/76، المتضمن اعداد مسح الاراضي العام.

²المادة 13 من المرسوم السابق.

³هذا الاتفاق لا يتصف باية صيغة رسمية رغم انه يتم تحت اشراف لجنة المسح ومه ذلك فانه ملزم الطرفين ويكون بمثابة قانون تطبيق لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين .

⁴المادة رقم 14 من المرسوم التنفيذي 62/76، المتضمن اعداد مسح الاراضي العام.

الفرع الثاني:

المنازعات القضائية (المرحلة القضائية)

بعد ان تفصل لجنة مسح الأراضي في الشكاوى المعروضة عليها، وتقوم بتحديد الحدود المؤقتة للعقارات بالشكل الذي يفترض ان تظهر عليه في المخطط، مع مراعاة وضعية الحيازة الفعلية على الأرض، وتعد وثائق المسح حينها مطابقة للوضعية الراهنة للملكية، باستثناء الأجزاء التي لا تزال محل نزاع .

تنص المادة 14 على منح مهلة ثلاثة (3) اشهر لأصحاب الأجزاء المتنازع عليها، وذلك من اجل التوصل الى اتفاق حول الحدود، او لرفع دعوى امام الجهات القضائية المختصة إقليميا غير ان الرجوع الى القضاء للفصل في المنازعات الشهر العقاري يخضع لجملة من الأسس التنظيمية الهامة التي تعد ضرورية لحسم هذه النزاعات، وتتمثل فيما يلي: مجال اختصاص الجهة القضائية، محكمة موقع العقار المختصة، القوة الثبوتية لمحاضر الصلح.

أولا: مجال اختصاص الجهة القضائية

يستشف من نص المادة 14 المشار اليها ان اختصاص الجهة القضائية يقتصر على الفصل في النزاعات التي عجزت لجنة المسح عن تسويتها، وبناء عليه فان النزاع المعروض على القضاء يجب ان يكون محصورا ضمن نطاق احكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي 62/76 فقط، ويمتد الى منازعات أخرى خارجة عن هذا كون قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يخصص نوعا محددًا من الاختصاص القضائي للفصل في منازعات المسح العام، وذلك في نطاق المواد من 511 الى 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

ثانيا: محكمة موقع العقار المختصة

اشارت المادة 14 من المرسوم رقم 62/76 الى ضرورة رفع الدعوى امام الجهة القضائية المختصة إقليميا، غير ان النص الفرنسي المقابل لم يحدد طبيعة هذا الاختصاص، سواء من حيث الإقليم او النوع، بل اكتفى بالإشارة الى الجهة القضائية المختصة بشكل عام، دون توضيح ما اذا كان المقصود هو الاختصاص الإقليمي فقط او يشمل كذلك الاختصاص النوعي.

¹ لبيض ليلي، مرجع سابق، ص78.

لا شك ان الجهة القضائية المختصة نوعيا في حال كان أطراف النزاع من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، هي القسم العقاري، اما إذا كان الأطراف شخصا معنويا من اشخاص القانون العام، فان الاختصاص لا يعود الى القضاء العادي، بل يسند الى القضاء الإداري، وذلك استنادا الى القواعد العامة التي تنظم الاختصاص القضائي .

اما المحكمة المختصة إقليميا وهي المحكمة التي يقع العقار محل النزاع ضمن دائرة اختصاصها الإقليمي، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 40¹ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

ثالثا: القوة الثبوتية لمحاضر الصلح

اشارت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76² من المرسوم التنفيذي الى انه بانقضاء مهلة ثلاثة (3) اشهر، تعتمد الحدود المؤقتة باعتبارها نهائية، ولا يجوز التراجع عنها او إعادة النظر فيها، الا في حالتين: وجود خطأ مادي، أو ظهور المالك الحقيقي .

1/ المقصود بخطأ المادي:

لم يتضمن الامر رقم 74/75 ولا مراسيمه التنفيذية أي تعريف للخطأ المادي او توضيح للإجراءات المتعلقة بتصحيحه، ونظرا لهذا النقص في التشريع الجزائري، يصبح من الضروري الرجوع الى التشريعات المقارنة للاستفادة منها في معالجة هذا الفراغ القانوني.

يقصد بالخطأ المادي في القانون اللبناني وفقا للمادة 15 المعدلة من القرار رقم 188 الأخطاء الكتابية في قيود السجل العقاري، وقد اعتبرت محكمة التمييز اللبنانية ان هذه تشمل القيود المخالفة للأصول او الساقطة سهوا، والأخطاء الناتجة عن التباين بين الوثائق والخرائط، وكذلك عدم تطابق بين قيود الصحيفة ومضمون السندات والوثائق المؤيدة للتسجيل³

تعد الفقرة الرابعة من المادة رقم 15 من القرار رقم: 188، الخطأ الناتج عن السهو او التناقض بين خريطة المساحة ووثائق السجل العقاري من قبيل الأخطاء المادية، وقد خولت المادة ذاتها امين السجل العقاري صلاحية تصحيح هذه الأخطاء، ما لم يتعرض احد ذوي العلاقة، وفي حال حصول

¹انظر: المادة 40 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008.

²المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام.

³ليلي لبيض ، مرجع سابق، ص 80.

اعتراض، يحال الامر الى القاضي العقاري باعتباره الجهة المختصة للنظر في تصحيح هذه الأخطاء.

في القانون المصري، أجاز المشرع تصحيح الأخطاء المادية البحتة في السجل العيني سواء بطلب من أصحاب الشأن او بمبادرة من مكتب التسجيل، بشرط اخطار المعنيين بالأمر

تنص المادة 39 من قانون السجل العيني على انه لا يجوز اجراء أي تعديل في بيانات السجل الا بناء على محاضر موثقة صادرة عن المالك، او بموجب حكم قضائي، او بقرار من اللجنة القضائية المختصة، كما يسمح لأمين السجل بتصحيح الأخطاء المادية قبل القيد، اما بعد القيد فلا يتم التصحيح الا بعد اخطار أصحاب الشأن رسمياً، مع تحرير محضر يبين أسباب الخطأ وكيفية اكتشافه¹.

قد يقع خطأ عند تسجيل بيانات تتعلق بوصف العقار او الحقوق المرتبطة به في السجل، كما ان هذه البيانات قد تتغير لا حقا بفعل وقائع مادية، كان ينهار جزء من البناء او تتعرض الأراضي الزراعية للتآكل بسبب نحر المياه، وفي مثل هذه الحالات، يتم تعديل بيانات السجل اما بمبادرة من الإدارة السجل خلال عملية مراجعة الخرائط المساحية .

2/ ظهور المالك الحقيقي

يقوم السجل العيني على مبدأ الحجية القانونية للبيانات المدرجة فيه، بحيث لا يعتد في اثبات اصل الملكية او الحقوق العينية الا بما هو مسجل في صحيفة الوحدة العقارية او في الشهادات المستخرجة من السجل العيني ومع ذلك، توجد حالات يسمح فيها بتعديل هذه البيانات مثل وجود خطأ مادي او ظهور المالك الحقيقي او صاحب المركز القانوني، وقد أجاز المشرع لهذا الأخير، استنادا الى المادة 14 المشار اليها أعلاه والطعن في صحة البيانات المسجلة في السجل العيني².

¹المكان نفسه.

²وهاب العبد، المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه، مجلة العلوم الاجتماعية والسياسية، العدد 13، ص20

المبحث الثاني:

الاليات القانونية ذات الطابع الإداري لترقيم الوثائق المسحية

يختلف نظام ترقيم العقارات تبعا لنوعية السند الذي يحوز صاحب الحق العيني، فقد يكون الترقيم مؤقتا او نهائيا، كما قد يسجل العقار ضمن حساب العقارات الغير مطالب بها في حالة عدم تقدم الحائز الى أعوان اللجنة التقنية للأدلاء بتصريحاته، رغم الإعلان عن اشغالها والاشهار بأعمالها على مستوى إقليم البلدية المعنية.

وسنتناول في هذا المبحث مختلف صور هذا الترقيم، بدءا بالترقيم المؤقت، الذي قد يمتد لأربعة اشهر او الى سنتين او بتسجيل العقار في خانة العقارات الغير مطالب بها، وهو ما تناولته العديد من التعليمات والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والتي أوضحت الإجراءات الواجب اتباعها لتسوية وضعية هذه العقارات وسنقوم بمناقشة هذه المعطيات وتحليلها بشكل مفصل.

اما الترقيم النهائي، فيقضي الى تسليم المالك دفترا عقاريا يعد السند الوحيد المثبت للملكية في المناطق التي خضعت لعملية المسح، وقد اكد المشرع الجزائري على هذه الحجية القانونية، كما كرستها الاجتهادات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة من خلال سلسلة من القرارات المتواترة التي رسخت لهذا المبدأ.

المطلب الأول:

الترقيم المؤقت

عقب تسلم وثائق المسح من مصلحة مسح الأراضي، يتولى القسم المختص على مستوى المحافظة العقارية اعداد بطاقات عقارية لكل مجموعة من الأملاك تمثل هذه البطاقة هوية العقار حيث تدرج فيها جميع البيانات المتعلقة بالعقار ومالكي الحقوق العينية عليه، ويتم ترقيم العقارات بصفة مؤقتة او نهائية، بحسب طبيعة الوثائق المقدمة والأسس القانونية المعمول بها وذلك استنادا الى نوع السند والنصوص القانونية الجاري العمل بها.

تنص المادتين رقم 13 و 14 من المرسوم رقم (63/76) المذكور على وجود شكلين¹ من الترقيم المؤقت: احدهما يمتد لأربعة اشهر والأخر لمدة سنتين، ويصبح نهائيا بانتهاء الآجال القانونية دون تسجيل أي اعتراض، او في حال صدور حكم قضائي نهائي يقضي برفض الاعتراض، وسيتناول هذا المطلب شرحا مفصلا لهذين النوعين من الترقيم المؤقت على ان يخصص فرع ثالث للحديث عن الترقيم في حساب العقارات الغير مطالب بها، نظرا لما يطرحه من إشكالات عملية وقضائية، كانت محل اهتمام من خلال تعليمات ومذكرات صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية :

الفرع الأول:

الترقيم المؤقت لمدة 4 اشهر

يتحمل المحافظ العقاري المسؤولية الأساسية في المحافظة العقارية، حيث يعتمد على نتائج مسح الأراضي الميداني لترقيم العقارات، وينفذ هذا الترقيم باثر رجعي ابتداء من تاريخ التوقيع على محضر استلام وثائق المسح، وذلك بهدف إضفاء طابع رسمي وفوري على العملية ومنح الوثائق قوة قانونية وتحسبا لأي تغييرات قد تحدث في الواقع الميداني مستقبلا :

¹ المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام.

أولاً: الوثائق ملزمة الإيداع

يجوز إيداع الوثائق في قسم مساحي واحد أو عدة أقسام، وذلك لعدم وجود ما يمنع ذلك في احكام المرسوم 63/76، كما انه لا يتضمن ما يسمح برفض إيداع وثيقة مساحية بسبب وجود خلل فيها، وبالتالي اذا لاحظ المحافظ العقاري أي نقص او عيب في الوثيقة، فعليه اشعار بذلك عبر مراسلة رسمية للإدارة المعنية قصد تصحيح الخلل او استكمال النقص¹

عند إيداع وثائق المسح، يتولى المحافظ العقاري التأكد بشكل خاص من توفر الوثائق التالية:

جداول الأقسام، سجل المساحة، مخططات المسح، جداول الحساب، البطاقة العقارية

ينبغي ان تكون هذه الوثائق خالية من أي شطب، او تعديل او كشط وان تتميز بالوضوح وسهولة القراءة، وذلك لتفادي وقوع المحافظ العقاري في أي خطأ مستقبلي عند نقل المعلومات الى البطاقة العقارية، او خلال عملية شهر أي تصرف قانوني متعلق بالعقار²

جاء النص على هذا النوع من الترقيم في المادة 13 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر التي تنص على ما يلي ".....يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة أربعة اشهر يجري سريانها من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال

يصبح الترقيم المؤقت نهائياً عند اقتضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما اذا لم يعلم المحافظ العقاري باي اعتراض يتعلق بحق الملكية او فيما اذا سحبت او رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت"

قبل التعمق في الأسس القانونية التي استند اليها المحافظ العقاري في منح الترقيم العقاري من الضروري أولاً توضيح مفهوم السجل العقاري، الذي يتمثل في مجموعة من البطاقات العقارية المحفوظة على مستوى مصلحة المحافظة العقارية .

¹ عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 245.

² مفيدة لمزدي، مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري في الجزائر، مجلة صوت القانون، المجلد 05، العدد 02، لسنة 2018 ص39.

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا صريحا للسجل العقاري وغير انه أشار اليه في عدة نصوص قانونية، وبيان الهدف منه بقوله في نص المادة 03 من الامر رقم 74/75 "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات، ويبين تداول الحقوق العينية وبين في نص المادة 12 من نفس الامر كيفية مسكه، والتي تكون في كل بلدية على شكل مجموعة بطاقات عقارية التي تكون أساسا للسجل العقاري، ويتمثل الهدف من انشائها في انها تمثل النطاق الطبيعي، وكذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات¹.

ثانيا: البطاقات العقارية

تتنوع البطاقات العقارية تبعا لطبيعة العقار او وضعه القانوني، ويمكن توضيح ذلك على النحو التالي:

نصت المادة 20² من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر بان تنقسم البطاقات العقارية، بالنسبة لكل بلدية محددة، الى قسمين رئيسيين: بطاقة خاصة بقطع الأراضي، وبطاقات عقارية حضرية .

1/البطاقة الابجدية نموذج³(PR10)

اوجب المشرع على المحافظ العقاري اعداد بطاقات خاصة بأصحاب الحقوق، ترتب وفق الترتيب الابجدي، تتضمن بيانات عنهم وعن العقارات المرتبطة بهم، تهدف هذه البطاقات الى تسهيل الوصول السريع الى معلومات المالك وحقوقه العينية، وتتكون كل بطاقة على قسمين: قسم علوي لبيانات صاحب الحق، وسفلي لتحديد العقارات، تصنف بطاقات الأشخاص الطبيعيين حسب القابهم، اما الأشخاص المعنوية فترتب بطاقاتهم في مجموعة خاصة وفق الترتيب الابجدي لهذه الاشخاص⁴.

¹ عبد القادر حمري، شروط القيد في السجل العقاري، مجلة حقوق الانسان والحريات العامة، العدد 05، لسنة 2018، ص2

² المادة رقم 20 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

³ انظر: الملحق رقم4 من المذكرة المتضمن البطاقة الابجدية PR10 .

⁴ مسعود رويصات، المرجع السابق، ص 56.

2/ بطاقة قطع الأراضي نموذج (PR1¹)

نصت المادة 23² من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر على ضرورة انشاء بطاقة خاصة بكل وحدة عقارية خضعت للمسح الريفي، ويتم ذلك من خلال فرز وثائق المسح وتنظيمها ضمن ملفات مخصصة لكل عقار ترتب هذه البطاقات حسب البلديات وفق الترتيب الابجدي حيث يحتوي على قسم علوي تذكر فيه البلدية التي يقع فيها العقار وبيان مسح الأراضي من قسم ورقم المخطط والمكان المذكور ومحتوى مسح الأراضي وتاريخ انشاء البطاقة ورقمها الترتيبي وتاريخ اجراء الترقيم في مجموعة البطاقات العقارية، وقسم سفلي يتكون من خمسة جداول، يتم تنظيمها تصاعديا وفقا لمخطط مسح الأراضي

أ /البطاقات العقارية الحضرية:

اعتبر المشرع العقارات الحضرية هي تلك الواقعة ضمن الجهات السكنية التابعة للبلديات التي يتجاوز عدد سكانها 2000 نسمة، سواء كانت هذه العقارات معينة بالطرق او لا شرط ان تكون مرقمة بصفة نظامية، وبمفهوم المخالفة تعد باقي العقارات عقارات ريفية، وتنقسم البطاقات العقارية وفق هذا التصنيف الى ما يلي:

ب / البطاقة العامة للعقار نموذج (PR2³)

جاء في المادة 428⁴ من المرسوم التنفيذي 63/76 المذكور سلفا، ضرورة اعداد بطاقات للعقارات المبنية، سواء كانت تحتوي على أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي ام لا، وتشمل بيانات عن موقع العقار وبيان مسح الأراضي في قسمها العلوي، وستة جداول في القسم السفلي، تتضمن معلومات تفصيلية عن العقار والحقوق العينية عليه، وترتب هذه البطاقات حسب كل بلدية، ثم وفق الشوارع والأرقام، وعند الضرورة حسب القسم ورقم المخطط المسح .

¹ انظر: الملحق رقم 5 من المذكرة المتضمن البطاقة العامة نموذج PR1 .

² المادة رقم 23 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

³ انظر: الملحق رقم 5 المتضمن البطاقة العامة نموذج PR2.

⁴ المادة 28 من المرسوم التنفيذي 63 /76 المتضمن بتأسيس السجل العقاري.

ج/ البطاقة الخاصة للملكية المشتركة نموذج (PR3¹)

تعد هذه البطاقة في حال كان العقار خاضعا لنظام الملكية المشتركة وحيث تسجل فيها كافة التأثيرات المتعلقة بكل جزء من أجزاء العقار، مع الإشارة الى عمليات التجزئة او التقسيم ضمن الخانة المخصصة لذلك في البطاقة².

من خلال ما سبق يتضح وجود نوعين من البطاقات العقارية: بطاقة الأراضي الريفية، التي تعد عند إيداع وثائق المسح الريفي، وبطاقات العقارات الحضرية، التي تتشا بمناسبة إيداع وثائق المسح الحضري³، ويضاف الى ذلك البطاقة الابجدية التي تستخدم لتسهيل عملية البحث والاستعلام عن مالكي العقارات .

اما في المناطق التي لم تخضع بعد للمسح وفان المحافظ العقاري يقوم بإعداد بطاقات شخصية مؤقتة وفقا لنظام الشهر الشخصي، الذي يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق وتستخدم هذه البطاقات الى حين استكمال عملية المسح العام وليتم بعد ذلك تحويلها الى بطاقات عقارية تتماشى مع نظام الشهر العيني، من خلال تخصيص بطاقة لكل وحدة عقارية⁴.

ويقوم المحافظ العقاري بالتأشير على هذه البطاقات بكل البيانات المتعلقة بعمليات الشهر، مثل تاريخ الاشهار، مراجعة السجلات، نوع التصرف او الاتفاق، هوية الموثق او الجهة الإدارية او القضائية التي حررت الوثيقة، بالإضافة الى قيمة العقار او مبلغ الدين في حالة تسجيل الديون العقارية، تحرر التأشير بالاحمر الأسود بخط واضح ومقروء، بينما تستخدم التأشير بالاحمر للديون والرهون، مع وضع اختام تتضمن مراجع الاشهار وتاريخه، كما يمنع المحو أو الكشط، ويتم التسطير بالاحمر بعد كل اجراء لأثبات انتقال الحق العيني الى المالك الجديد بعد شطب المالك السابق⁵

¹ انظر: الملحق رقم 6 المتضمن البطاقة العقارية PR3

² راجع نص المادة 21 من المرسوم 63/76 المتضمن بتأسيس السجل العقاري.

³ راجع نص المادة من 27 الى 32 من نفس المرسوم .

⁴ نص المادة 27 من الامر 74/75 السالف الذكر، وكذلك المادة 113 من المرسوم 63/76 المتضمن بتأسيس السجل العقاري

⁵ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 58

ثالثا: الوثائق التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في عملية الترقيم

تنص المادة رقم 13 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر، على ان المحافظ العقاري يعتمد في منح الترقيم العقاري على ما خلصت اليه لجان المسح من نتائج، وذلك بالاستناد الى الوثائق المودعة لديه التي تثبت حيازة الافراد للعقارات المعنية، ويمنح الترقيم المؤقت للعقارات التي لا يملك أصحابها سندات ملكية قانونية، لكنهم يمارسون حيازة فعلية تؤهلهم لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، سواء كانت الحيازة قائمة على سند رسمي او وثيقة عرفية، وفقا للتشريعات المعمول بها:

1/ الحيازة الثابتة بسندات رسمية:

اشارت المديرية العامة للأملاك الوطنية، من خلال المذكرة رقم 4618¹ المؤرخة في 2004/09/04، على إمكانية تقييم العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة باسم المجهول، بناء على طلب أصحابها، في حال عدم وجود حقوق مشهورة، بشرط تقديم عقود رسمية واحكام قضائية تم تحريرها قبل صدور المرسوم التنفيذي 63/76، والتي لم يتم اشهارها آنذاك نظرا لكون الاشهار لم يكن الزاميا وأكدت المذكرة انه لو تواجد أصحاب الحقوق اثناء اجراء المسح العام، لكان بإمكانهم الحصول على ترقيم نهائي طبقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي 63/76 السالف الذكر، و من بين الوثائق التي تثبت واقعة الحيازة نذكر ما يلي:

أ/ شهادة الحيازة:

نصت المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري على إمكانية منح شهادة الحيازة لكل شخص يثبت حيازة هادئة، علنية، مستمرة لعقار خاص واقع في منطقة لم تشملها بعد عملية المسح العام، وقد حدد المرسوم التنفيذي 254/91³ الصادر بتاريخ 27 يوليو 1991 كفيات اعداد هذه الشهادة وتسليمها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء

¹المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، حالة العقارات التي يطلب ترقيمتها اشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة .

²القانون 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتعلق بالتوجيه العقاري.

³المرسوم التنفيذي 254/91 المؤرخ في 1991/07/27، الذي يحدد كفيات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 36، مؤرخة 1991/11/18.

على طلب الحائز، وتعد شهادة الحيازة وسيلة قانونية تساهم في بناء السجل العقاري وفق نظام الشهر الشخصي، كما انها تثبت واقع الحيازة القانونية وتمنح لصاحبها ترقيمًا مؤقتًا لمدة أربعة أشهر، مما يتيح له إمكانية اكتساب الملكية بالتقادم المكسب اذا اثبت حيازة العقار لمدة 15 سنة .

ب/ العقود التوثيقية:

تخضع العقود التوثيقية المشهورة التي تتضمن معلومات غير دقيقة او غير كافية لتحديد العقار، مثل وجود اختلاف في المساحة بين ما ورد في العقد وما توصلت اليه فرق المسح الميدانية بعد قياسات دقيقة او غير كافية لتحديد العقار، مثل وجود اختلاف في المساحة بين ما ورد في العقد وما توصلت اليه فرق المسح الميدانية بعد قياسات دقيقة، او تلك التي تتعلق بحقوق ميراثية غير محددة بوضوح، للترقيم المؤقت لمدة أربعة اشهر، ويمنح هذا الاجل لتمكين أي معني من تقديم اعتراض خلال المهلة القانونية، حفاظا على حقوق الافراد وتفاديا لأي تداخل قد ينشأ مستقبلا بين الجيران في المخططات المسحية، وتستند قوة العقود التوثيقية ثلاثة عناصر: صفة الموثق الذي يعد شاهدا موثوقا، الطابع الرسمي الذي يضيفه القانون على العقود التي يحررها الموثق، واتفاق الأطراف الذي يمنح هذه التصرفات حجية مطلقة¹.

ج/ الاحكام القضائية:

تعني هذه الفقرة بالأحكام القضائية المتعلقة بالمنازعات العقارية، التي قد لا تنص صراحة على حق الملكية، لكنها تعد بمثابة قرائن على وجود الحيازة، ويشترط لاعتماد هذه الاحكام من طرف المحافظ العقاري ان يكون تاريخ صدورهما سابقا لعملية المسح العام للأراضي بخمس عشر سنة او اكثر، مما يسمح بالاستدلال على ان المستفيد منها حائز للعقار حيازة قانونية تخوله اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، ومن ابرز الأمثلة علة هذه الاحكام: حكم ثبوت الشفعة، حكم رسو المزاد العلني المشهر لدى المحافظة العقارية، وكذلك الاحكام التي تفصل في نزاع عقاري دون التصريح المباشر بحق الملكية.

¹ حويذق عثمان، مرجع سابق، ص 160.

2/ الحيابة بناء على سندات عرفية ثابتة التاريخ:

تعتبر العقود العرفية ذات التاريخ الثابت بمثابته قرينة على الحيابة القانونية والمشروعة للعقار، وقد تقضي الى اكتساب الملكية بالتقادم المكسب، كما نصت عليه المادة 13¹ من المرسوم 63/76، رغم انها غير مشهورة الا انها تعامل معاملة العقود المشهورة التي تتضمن بيانات غير دقيقة، ما يجعلها خاضعة للترقيم المؤقت لمدة 4 اشهر، وبحسب المادة 328 من القانون المدني، تكتسب العقود صفة الثبات في التاريخ متى تحققت فيها احدى الشروط القانونية، مثل توثيق مضمونها في عقد رسمي، او التأشير عليها من قبل موظف مختص، او تسجيلها، او وفاة أحد الذين لهم على العقد خط او امضاء، من يوم تسجيله وفقا لنص المادة 289² من المرسوم رقم 63/76 والتي استتنت هذه العقود من قاعدة الشهر المسبق، ما يتيح للمحافظ العقاري اعتمادها بعد مراجعة وثائق المسح، وفي حال ثبوت الحيابة القانونية عبر هذه العقود، او في وجود عقود مشهورة تحتوي على تضارب في المساحة او الحدود، يرقم العقار ترقيما مؤقتا، يتحول الى نهائي بعد مرور أربعة اشهر دون اعتراض، وبمجرد الترقيم النهائي، يمنح صاحب الحق العيني دفترا عقاريا، باعتباره السند الرسمي الوحيد لا ثبات الملكية في المناطق الممسوحة، وهو ما اقرته المحكمة العليا ومجلس الدولة في اجتهاداتها القضائية المتكررة .

¹ راجع المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن بتأسيس السجل العقاري.

² راجع المادة 89 من نفس المرسوم.

الفرع الثاني:

الترقيم المؤقت لمدة سنتين

حدد المشرع الجزائري في المادة 14 من المرسوم التنفيذي 63/76 السالف الذكر "... يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات اثبات كافية وعندها لا يمكن للمحافظ العقاري ان يبدي رايه في تحديد حقوق الملكية

يصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة الا اذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من ان الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري يكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني "...

يظل الترقيم مؤقتا، ما يمنح صاحبه حق التقاضي دون ان يتيح له نقل ملكية العقار او التصرف في الحقوق العينية الا بعد تحوله الى ترقيم نهائي بانقضاء المدة القانونية، ويطبق هذا النوع من الترقيم عندما يتعذر على المحافظ تحديد حقوق الملكية، او في حال عدم امتلاك المالك الظاهر سندا كافيا، او حتى في الحيازة غير المؤيدة باي وثيقة قانونية:

أولاً: الحيازة بسند غير كافي

تنص المادة 14 من المرسوم رقم 63 /76 على إمكانية منح ترقيم المؤقت لمدة سنتين للعقارات التي لا يملك مالكوها الظاهرون سندات اثبات كافية، وقد بينت المذكرة رقم 14618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية شروط التسوية في حال غياب الحقوق المشهورة، وميزت بين عدة حالات، من بينها حالة وجود سند عرفي غير كاف، وركزت بشكل خاص على العقود العرفية الخاصة باقتناء او تبادل او قسمة الحقوق العقارية، بشرط ان تكون بتاريخ ثابت بعد صدور قانون التوثيق اي بعد 1970/12/31، وان يثبت من خلال فحص دقيق ان هذا التاريخ يسبق تاريخ مرور أعوان المسح العام، في هذه الحالة يعتبر العقد غير كاف لأثبات الملكية، مما يستوجب على المحافظ العقاري منح ترقيم مؤقت لمدة سنتين، مع فتح المجال امام أصحاب الحقوق

¹مذكرة 4618 المؤرخة 2004/09/04 المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة في حساب المجهول والصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2001 .

لتقديم اعتراضاتهم خلال الآجال القانونية، وذلك لضمان حماية الحقوق وتعزيز الحجية المطلقة للسجل العقاري .

ثانيا: حيازة العقار بدون سند

اشارت المذكرة رقم 4618 الى الحالات التي يفتقر فيها الحائزون الى سند القانوني يثبت ملكيتهم للعقار، رغم مباشرتهم لحيازة فعلية ' هادئة، علنية ومستمرة، واكدت على ضرورة اجراء تحقيق عقاري ميداني دقيق للتحقق من ان الحيازة تعود الى تاريخ يسبق انطلاق عملية المسح العام، وان تكون هذه الحيازة قانونية وتجسد من خلال مظاهر مادية واضحة مثل الإقامة، الزراعة، او التسييج، واذا ثبت ذلك ويجب دعم اقوال صاحب الطلب بشهادتين موثقتين وفي هذه الحالة وبمنح التزقيم المؤقت لمدة سنتين، كما يحق لأصحاب الحقوق العينية، بعد ايداع وثائق المسح وتأسيس السجل العقاري، طلب شهادة التزقيم المؤقت، ورغم ان هذه الشهادة لا تخول لصاحبها التصرف في العقار، الا انها تعد بمثابة سند رسمي يثبت واقعة الحيازة، وتعامل كشهادة حيازة مشهورة، كما نصت ذلك المادة 10 من قانون رقم 22/03 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 التي عدلت المادة 353 مكرر من قانون التسجيل

يعد الشخص الحائز على شهادة التزقيم المؤقت في وضعية قانونية تسمح له بتصرف في العقار، باعتباره حائزا بسند صحيح مشهر، وبناء عليه يحق له الاستفادة من حقوق مشابهة لتلك التي يتمتع بها المالك، كطلب رخصة البناء او الهدم، وتجزئة العقار او استخراج شهادة التقسيم، ذلك طبقا لأحكام القانون رقم 19/15² المؤرخ في 25/01/2015 المتعلق بعقود التعمير، الذي الغى في مادته 94 جميع الاحكام السابقة المخالفة له، بما في ذلك المرسوم رقم 91/ 76 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، كما يمكنه استنادا الى هذه الشهادة ورهن العقار والحصول على تمويل بنكي، رغم مخالفة ذلك لما ورد في المادة 884 من القانون المدني التي تشترط ملكية العقار لصحة الرهن، وتخوله الشهادة كذلك اثبات صفته القانونية في أي نزاع

¹ القانون 22/03 المؤرخة في 28/12/2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 83، المؤرخة في 28/12/2003 .

² القانون 19/15 المؤرخة في 25/01/2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 07، المؤرخة في 25/01/2015 .

يتعلق بالعقار، مما يمنحه الحق الكامل في التقاضي، ويشترط لتسليم هذه الشهادة استيفاء مجموعة من الإجراءات والشروط القانونية المنظمة لذلك.

1/ ان يكون الترقيم مؤقتا لمدة أربعة اشهر او سنتين حسب نص المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 .

2/ لا بد من تقديم طلب للمحافظ العقاري من طرف صاحب الحق العيني .

3/ تقييد شهادة الترقيم المؤقت في سجل الايداعات نظرا لكونها تترتب عليها اثار قانونية

4/ يقوم المحافظ العقاري بتأشير على البطاقات العقارية المعنية بما يفيد تسليم شهادة الترقيم المؤقت .

5/ تحرر شهادة الترقيم المؤقت وتوقع من قبل المحافظ العقاري ثم تسلم الى أصحابها وتتضمن هذه الشهادة جميع المعلومات المتعلقة بالعقار، وصاحب الحق العيني العقاري، بالإضافة الى تاريخ ايداع وثائق القسم المساحي الذي يقع ضمنه مجموعة الملكية¹.

الفرع الثالث:

الترقيم في حساب المجهول

بعد ان تعرفنا على الترقيم المؤقت لمدة أربعة اشهر وسنتين، يجدر بنا التطرق الى نوع اخر من الترقيم قبل الانتقال الى الترقيم النهائي، ويتعلق الامر بالعقارات المسجلة في حساب المجهول، والتي لا تزال لحد الساعة هذا النوع من الترقيم يطرح إشكالات عميقة، خصوصا على المستوى العملي والتطبيقي، سواء خلال اجل السنتين المخصص للترقيم المؤقت او بعد انقضاء هذه المدة وتحويل الترقيم الى ترقيم نهائي لفائدة الدولة، وسنتناول هذا الاشكال بالتفصيل في هذا الفرع .

¹ زين الدين بوتشيشة وإبراهيم ملاوي، شهادة الترقيم العقاري المؤقت، مجلة وحدة البحث في التنمية الموارد البشرية، المجلد 17 العدد 02، جوان 2022. ص 8.

أولاً: التعليمات والمذكرات الصادرة بشأن حساب المجهول

نظراً لكثرة العقارات المسجلة في حساب المجهول، تدخلت المديرية العامة من خلال اصدار مذكرات وتعليمات تهدف الى توضيح كيفية تسوية وضعية هذه العقارات وتخليصها من هذا الحساب إدارياً دون اللجوء الى القضاء .

1/ التعليمات رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24

وهي متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري بحيث ان المرسومين 63/76 و62/76 أكد على عدة مسائل:

يمكن ان تتم عملية إيداع الوثائق المسحية بالمحافظة العقارية على مستوى القسم المساحي او مجموعة الأقسام المساحية التابعة للبلدية، وذلك بهدف تسريع وتيرة المعالجة ويؤخذ بعين الاعتبار ان بعض الأقسام تكون جاهزة بينما تظل اقسام أخرى في طور الانتظار

تم تقليص مدة الترقيم المؤقت من خمس سنوات الى أربعة اشهر في الحالة التي يكون فيها العقار محل حيازة توفرت فيها شروط التقادم المكسب، بينما حددت المدة في سنتين اذا لم يكن الحائز يتوفر على سند اثبات، او كان السند المحتج به غير كاف، وبذلك يمكن القول ان المشرع احسن صنعا بتقليص مدة الترقيم المؤقت، لما في ذلك من تبسيط للإجراءات.

اشارت المذكرة الى ان العقارات التي لم يتقدم أصحابها بطلب بشأنها اثناء مرور فرق المسح ترقم ترقيميا نهائياً لفائدة الدولة، وبعد انقضاء اجل السنتين من تاريخ إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية، ما لم يتم تسجيل أي اعتراض من طرف المالك او الحائز الفعلي خلال هذه الفترة، اما في حال تجاوز هذه المدة دون اعتراض، فان الطابع الإداري للتسوية يصبح منعماً وعلى المعني بالأمر باللجوء الى القضاء¹ .

¹ التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 /05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري..

2/ المذكرة رقم 14618 المؤرخة في 2004/09/04

أوضحت المذكرة الشروط الموضوعية والإجراءات العملية الواجب اتباعها لتسوية العقارات فقد ألزمت المعنيين بتقديم طلباتهم الى مدير الحفظ العقاري، الذي يقوم بتقييدها في سجل خاص يفتح لهذا الغرض، ترقم وتختتم جميع صفحاته ويتم تسليم وصل للطالب، عقب ذلك يتعين على مدير الحفظ العقاري اشعار مصالح أملاك الدولة، بصفتها الجهة المخولة بحماية الملكية العامة لإبداء رأيها الصريح حول الوضعية القانونية للعقار، ويأتي ذلك .

عقب تقديم طلب، يتم توجيه مراسلة الى كل من مدير الحفظ العقاري ومسح الأراضي، حيث يكلف هذا الأخير فرقة المسح بالتنقل الى الميدان من جديد وتحديد معالم الحدود، مع إمكانية إعداد بطاقة تحقيق عقاري ووثيقة قياس عند الاقتضاء، وذلك بغرض تضمين هذه المعالم في المخطط المسحي العام، بعد التأكد من ان الطالب فعلا حائز على العقار.

وضحت المذكرة ان الآجال المحددة لمعالجة هذه الطلبات تنطلق خلال ثمانية (8) أيام الأولى التي تلي ايداعها، حيث يتولى مدير الحفظ العقاري مباشرة الإجراءات اللازمة، مع تحديد مهلة أقصاها 45 يوما لكل من مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي للرد، وذلك ابتداء من تاريخ توجيه المراسلة .

3/ المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/22

تدخل المشرع بموجب القانون رقم 210/14 المؤرخة في 2014/12/30 من خلال المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 القانون، التي استحدثت المادة 23 مكرر التي أدرجت ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الامر 74/75، والتي تنقضي بترقيم كل عقار لم يطالب به من خلال عمليات المسح ترقيما نهائيا باسم الدولة، ويعد هذا التعديل محاولة لمعالجة وضعية العقارات المجهولة الملكية ' غير ان تطبيق هذه المادة أدى الى تناقض واضح مع الاحكام القانونية التي تنظم تأسيس السجل العقاري واعداد المسح العام، اذ ترقم العقارات باسم الدولة ترقيما نهائيا حتى في حال غياب سند قانوني يثبت ملكيتها، بل وحتى في وجود ممثل إدارة أملاك ضمن هذه فرقة

¹ المذكرة 4618 المؤرخة 2004/09/04، المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة في حساب المجهول والصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، لسنة 2001 .

² القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية ، عدد 78، لسنة 2014.

المسح، وفي المقابل فان العقارات التي تحوزها الدولة بموجب سند رسمي تسجل بتقييم مؤقت لمدة تصل الى سنتين.

4/ التعليمات رقم 5543¹ المؤرخة في 2017/05/23

بينت التعليمات ان احكام المادة 23 مكرر ومستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015 تنطبق فقط على العقارات التي تم ايداع وثائق مسحها بعد دخول هذه المادة حيز التنفيذ، اما العقارات المسجلة ضمن حساب المجهول فتبقى خاضعة للإجراءات القديمة وفقا للمذكرتين رقم 2421²، 4618، غير ان هذا التمييز يثير لبسا، خاصة وان نص المادة 23 مكرر منه الغاء مفهوم حساب المجهول كليا باعتبار ان العقارات غير المطالب بها ترقم نهائيا باسم الدولة، هذا التباين بين مضمون المادة والتعليمات لا يزال يخلق إشكالات على مستوى التطبيق العملي .

ثانيا: حساب العقارات غير المطالب بها طبقا لقانون المالية 2018 (التعليمات 4300

المؤرخة في 2025/03/10)

نظرا لما خلفته المادة 23 مكرر، المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015، في ظهور إشكالات تنظيمية وعملية على المستويين المحلي والمركزي، ما استدعى تدخل المشرع مجددا خلال المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 القانون 11³/17 التي عدلت احكام هذه المادة 23 مكرر من الامر 74/75 السالف الذكر المستجدة بموجب قانون المالية لسنة 2015 تنص على مايلي " يسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه او حائزه في حساب يسمى: حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الأراضي ويرقم ترقيفا مؤقتا لمدة خمسة عشر 15 سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية "، وفقا للتعديل الجديد، يسجل العقار ترقيفا نهائيا باسم صاحبه في حالة استناده الى سند ملكية مشهر، ولم تكن هناك دعوى قضائية، وذلك بعد اجراء التحريات والتحقيقات المعتادة لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، اما في حال المطالبة بسند غير مشهر او بناء على

¹ التعليمات 5543 المؤرخة في 2017/05/23، المتعلقة بكيفية تطبيق المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .

² المذكرة 2421 المؤرخة في 2003/05/03، لمتعلقة بتسوية عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول، حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .

³ القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 76، لسنة 2017 .

الحياسة يسجل العقار ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين باسم المعني، اعتباراً من تاريخ إيداع الطلب، وإذا كشفت التحقيقات أن العقار المملوك للدولة أو للجماعات المحلية يسجل فوراً ترقيماً نهائياً باسمها وبعد انقضاء أجل 15 سنة يسجل العقار نهائياً باسم الدولة إذا لم يثبت خلاف ذلك .

استناداً إلى التعليم رقم 4060¹ كيفية تسوية العقارات غير مطالب بها أثناء اشغال المسح والتي كانت تسجل سابقاً في حساب المجهول، وقد تم استبدال هذا الحساب بإنشاء حساب جديد يحمل اسم العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح، مع تحديد إجراءات التسوية حسب طبيعة سند الملكية .

إذا وجد عقد مشهر تقدم طلبات التسوية للمحافظة العقارية التي تتحقق من الوثائق، ثم ترسل مديرية أملاك الدولة ومسح الأراضي وإذا استوفت الشروط يتم الترقيم النهائي .

إذا لم يكن هناك عقد مشهر أو تم الاستناد إلى الحياسة تدرس الطلبات من قبل مديرية الحفظ العقاري ويمنح العقار ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين بعد التحقيق والمراسلات .

كما تنص المذكرة على تحويل العقارات القديمة المسجلة في حساب المجهول قبل 2018 إلى الحساب الجديد، مع إمكانية تسويتها وفق أحكام المادة رقم 89 من قانون المالية 2018 مما يسمح بترقيمها المؤقت لمدة 15 سنة ابتداءً من هذا التاريخ .

حساب العقارات الغير مطالب بها ضمن قانون المالية لسنة 2025 (التعليمية 4300 المؤرخة في 2025/03/10)

في إطار اشغال مسح الأراضي العام، المنصوص عليه بموجب احكام الامر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المعدل والمتمم، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تعترض فرق المسح أحياناً صعوبات عدم تمكنها من تحديد هوية المالك أو الحائزين لبعض العقارات، بسبب غياب اصحاب الحقوق في الميدان .

¹ التعليمية 4060 المؤرخة في 2004/04/05، المتعلقة بتسوية الادارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال مسح الاراضي، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المادة 89 من قانون المالية، لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وبهدف سير عملية اعداد مسح العام للأراضي بوتيرة ملائمة، يتم تسجيل العقارات في حساب يسمى العقارات الغير مطالب بها اثناء اشغال مسح الأراضي .

كما أظهرت التحقيقات اللاحقة ان بعض العقارات سجلت في وثائق المسح باسم الدولة، في حين ان ملكيتها تعود لخواص .

ورد ضمن احكام المادة 89 من قانون المالية 2018، المعدلة والمتممة لأحكام المادة 23 مكرر من الامر رقم 74/75 السالف الذكر، والذي تتبعها صدور التعليم رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، المعدلة.

أما الحالة الثانية الخاصة بالعقارات التي سجلت باسم الدولة عن طرق الخطأ فقد تم التكفل بمعالجة هذه الوضعية دون اللجوء الى القضاء، كما تفتضيه احكام المادة 16 من المرسوم 63/76 السابق الذكر ونظرا لعدم احقية الدولة لهذه العقارات، حيث نصت التعليم رقم 9101 المؤرخة في 2020/01/29، الصادرة في هذا الشأن بإمكانية مباشرة عملية التسوية لفائدة الأشخاص المتوفرين على عقود شهرة فقط، بتطبيق التعليم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 في شقها المتعلق بالعقود المشهورة في هذا السياق، وبفعل صدور احكام المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 للمعدلة والمتممة لأحكام المادة 23 مكرر من الامر 74/75 السالف الذكر تم ادراج تدابير جديدة تهدف الى تمكين المواطنين من تسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير مطالب بها، دون اللجوء الى الجهات القضائية بتوسيع دائرة المستفيدين من التسوية، وتمديد أجل التسوية الى 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية بدلا من السنتين، للأشخاص المتوفرين على شهادات حيازة مشهورة او سندات ذي حجية في اثبات الملكية العقارية المعترف بها قانونا او عقود إدارية مسجلة او على أساس ممارسة حيازة طبقا للتشريع المعمول به كما وسعت مجال التسوية ليشمل أيضا الملفات المرفوضة سابقا بسبب انقضاء الآجال .

لقد نصت المادة 166 من قانون المالية 2025 على اجال إيداع طلبات التسوية يكون ضمن نفس الآجال ابتداء من تاريخ امضاء محضر استلام الوثائق المسحية للمحافظة العقارية المختصة إقليميا .

¹التعليم 910 المؤرخة في 2020/01/29، تتضمن التسوية لفائدة الأشخاص المتوفرين على عقود مشهورة فقط .

تتكفل المحافظة العقارية المختصة إقليميا بالطلبات المدعمة بعقود شهرة شريطة ان تتوافق المساحة المذكورة ضمن العقد المشهر المرفق بالطلب بالمساحة الملاحظة ضمن وثائق مسح الأراضي، في حين تتكفل مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري بالطلبات المودعة بالوثائق الأخرى المشار إليها أعلاه بما فيها عقود الشهرة غير مطابقة بين المساحة المذكورة في العقد المشهر وقياس مصالح المسح .

المطلب الثاني:

الترقيم النهائي

سنتناول في هذا السياق مسألة الترقيم والمعايير التي حددها المشرع في احكام المادة 12 وما يليها من المرسوم رقم 74/75 وسنفضل في هذا الموضوع بدءا من توضيح الأسس التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في الترقيم النهائي، وذلك استنادا الى وثائق المسح او في حالة التي يصبح فيها الترقيم نهائيا، ثم ننتقل الى الفرع الثاني الى دراسة الدفتر العقاري، باعتباره النتيجة القانونية للترقيم النهائي، الذي يسلمه المحافظ العقاري لصاحب الحق.

الفرع الأول:

مبررات واسس الاستفادة من الترقيم النهائي

يعتمد المحافظ العقاري في منح الترقيم النهائي على المعلومات الواردة في الوثائق المسحية والتي تتضمن بدقة مساحة العقار طبيعته، حدوده، ونوع السند المحتج به وتجمع هذه البيانات ضمن البطاقة العقارية T10 ويتم تحديد أسس الترقيم النهائي استنادا لسندات المقبولة .

تتميز السندات الرسمية بانها لا تترك مجالا للشك فيما يخص ملكية العقار محل التحقيق مما يجعل الترقيم نهائيا ولا يمكن الطعن فيه الا عن طريق القضاء، تطبيقا لأحكام المادة 16¹ من المرسوم 63/76 وبناء على ذلك، سنتناول بالدراسة السندات التي يعتمد عليها المحافظ العقاري كأساس لمنح الترقيم².

¹ المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري.

² الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص 64.

أولاً: السندات الرسمية المشهرة

السندات الرسمية هي تلك العقود الصادرة عن جهات رسمية مخولة قانوناً، والتي تستوفي شرطي الرسمية والاشهار، مما يجعلها ذات ثبوتية قاطعة في اثبات ملكية العقار، وقد اكدت المادة 324¹ من القانون المدني ان ما يرد في العقد الرسمي يعد حجة الى ان يثبت تزوره، ويعتد به في كامل التراب الوطني.

تشمل هذه السندات على سبيل المثال، عقود الشهرة وسندات الملكية الصادرة بموجب القانون 02/07² المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، لكن في الحالات التي لا يحدد فيها العقد بدقة طبيعة العقار او مساحته وحدوده، او اذا تبين وجود اختلاف بين بيانات العقد ونتائج المسح، فان المحافظ العقاري يلجا الى ترقيم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة اشهر، يفتح خلالها المجال للاعتراض .

وبانقضاء هذه المدة دون تسجيل أي اعتراض ويصبح الترقيم نهائياً، وبالتالي، يمنح المحافظ العقاري الترقيم النهائي متى توفر سند رسمي ضمانا لمطابقة السجل العقاري للوضعية القانونية والمادية للعقار .

ثانياً: السندات الرسمية الغير مشهرة

تعتبر العقود الرسمية غير المشهرة، مثل عقود القسمة المحررة قبل صدور الامر 74/75 سالف الذكر، من السندات التي يمكن الاستناد اليها في الترقيم النهائي، نظرا لان الاشهار لم يكم آنذاك شرطا إلزاميا، كما تعد الاحكام القضائية من السندات المعتمدة في هذا السياق ويشترط ان تتعلق بحق الملكية، وان تكون نهائية وقابلة للتنفيذ .

ويختم الترقيم النهائي بمنح الدفتر العقاري الذي يعد الوثيقة الرسمية الوحيدة المثبتة للملكية العقارية في المناطق الممسوحة، وفقا لما نص عليه المادة 19³ من المرسوم 63/76، على ان يكون مطابقا للنموذج المحدد بقرار من وزير المالية .

¹ المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني .

² القانون 07/02 المؤرخ في 25/02/2017، المتضمن تأسيس اجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 15، المؤرخة 13/05/2015 .

³ المادة 19 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري.

ويتخلص من ذلك ان المشرع الجزائري اقر بمبدأ عدم قابلية الملكية العقارية المشهورة بالتقادم ما يعني ان مرور الزمن او عدم الاستعمال لا يؤديان الى سقوط الحق او انتقال الملكية¹

يتضح من خلال الاجتهاد القضائي ان القضاة يبطل الترقيم النهائي للعقار متى ثبت، من خلال خبرة قضائية وجود حيازة قانونية ومشروعة لصالح المدعي، خاصة إذا كانت مظاهر الحيازة واضحة، ففي هذه الحالات، يستند القاضي الى نتائج الخبرة لإلغاء الترقيم وإعادة تسجيل العقار باسم الحائز.

ويلاحظ ان القضاة لا يفرق بوضوح بين الحيازة والملكية اذ يقر من جهة بان الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية في المناطق الممسوحة، من جهة أخرى يجيز الغاء استنادا الى سندات تثبت الحيازة مما يعكس تناقضا في التطبيق القضائي².

الفرع الثاني:

الدفتر العقاري كنتيجة لترقيم النهائي

بعد ايداع وثائق المسح العام للأراضي لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، يشرع المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري من خلال اعداد بطاقة عقارية خاصة بكل وحدة عقارية مشمولة بالمسح، وذلك في اطار عملية التجديد الفعلي للسجل العقاري، تدون على هذه البطاقات كافة المعلومات المستخلصة من وثائق المسح وعندها يصبح الترقيم المؤقت نهائيا، او في حالة الترقيم النهائي مباشرة، يقوم المحافظ العقاري بإعداد وتسليم الدفتر العقاري، الذي يعد المرحلة الأخيرة لهذه العملية، وفي هذا الفرع، سنسلط الضوء على الدفتر العقاري كيفية إعداده وتحريه تمهيدا لبحث طبيعته القانونية :

¹نورة اورحمون، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير، تخصص قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو الجزائر، 2012 ص 47 .

²حويدق عثمان، مرجع سابق، ص 180

أولاً: كيفية اعداد وتسليم الدفتر العقاري

يعد الدفتر العقاري ويسلم لصاحب الحق في الملكية بعد ان يصبح نهائياً، وذلك وفق النموذج المحدد منصوص عليه في القرار الصادر عن وزير المالية المتعلق بتحديد نموذج الدفتر العقاري وهو ما أكدته المادة 54 :

1/ مفهوم الدفتر العقاري:

عند الرجوع الى القوانين والمراسيم والأوامر التي تنظم المسائل العقارية، نلاحظ غياب تعريف واضح ومحدد للدفتر العقاري، في هذا الجانب اختلفت التعاريف.

فهناك من عرفه بأنه "سند قانوني تقييد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء"¹، وهناك من عرفه بأنه "النطاق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، ولا يسلم لصاحب الحق الا بعد تحقيق ميداني"².

وعليه يمكن تعريف الدفتر العقاري على انه السند الرسمي الذي يسلم لصاحب الحق العيني العقاري، بعد ثبوت ملكيته استنادا الى وثائق المسح المترجمة في البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري، يقوم المحافظ العقاري بإعداده وتسليمه لصاحبه وفقاً للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية، ويعد هذا الدفتر التعبير الرسمي عن الوضعية القانونية للعقار³.

2/ بيانات الدفتر العقاري

أكدت المادة 54 المشار اليها أعلاه بان الدفتر العقاري يجي ان يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976⁴.

وقد أوضحت المادة ان الدفتر العقاري يجب ان يؤشر عليه بشكل واضح ومقروء باستعمال الحبر الأسود كما نصت المادة 45 من نفس المرسوم على ضرورة كتابة الأسماء الشخصية بأحرف

¹ جمال بوشنافة ، مرجع سابق ، ص 195.

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 590.

³ حويذق عثمان، مرجع سابق، ص 182.

⁴ القرار الوزاري الصادر بتاريخ 27/05/1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 20، لسنة

صغيرة، ويمنع تماما الكشط او التشطيب او التحشير داخل الدفتر، اما الأخطاء والسهو فيتم تصحيحها عن طريق الاحالات، وذلك بعد التأشير عليها والموافقة من طرف المحافظ العقاري كما اكدت على ضرورة التسطير باللون الأحمر بعد كل اجراء .

يتضمن الدفتر العقاري اطارا علويا يتضمن جداول بحيث يحتوي الإطار العلوي على جميع العناصر التي تفيد تعيين العقار بدقة مثل البلدية، القسم المساحي، ورقم المجموعة الملكية وما يليها من معلومات وتتمثل هذه الجداول في :

- الجدول الأول فيحتوي على طبيعة العقار (ارض فلاحية، رعوية...).
- الجدول الثاني يذكر فيه عنوان الملكية وهو معد لتدوين فيه نفس الإجراءات المتعلقة بالملكية العقارية التي يستقبلها الجدول الثاني من البطاقات العقارية .
- الجدول الثالث عنوانه (الاشترك بالفاصل) تحدد فيه الارتفاقات .
- الجدول الرابع عنوانه (جزئيات وأعباء) وهي مهياة لاستقبال جميع المعلومات المحددة في البطاقات العقارية.
- الجدول الخامس الذي خصص للامتيازات والرهن بحيث تقيد فيه جميع الامتيازات او الرهن المثقلة للعقار والتي تكون مدونة في البطاقات العقارية .
- الجدول السادس يتضمن مكان النشر والتصديق وهو متعلق بإجراءات تسليم الدفتر العقاري ثم يليه توقيع وختم المحافظ العقاري مع بيان تاريخ التسليم وكيفيته أي هل استلمه المعني

شخصيا ام بوكالة قانونية حيث تذكر مراجعها وتدون كذلك في البطاقة العقارية للعقار ¹.

3/ تسليم الدفتر العقاري:

تختلف إجراءات تسليم الدفتر العقاري بحسب صفة أصحاب الحقوق العينية العقارية، ففي حال ما إذا كان المالك منفردا يتم تسليم الدفتر له مباشرة بصفة شخصية، وتدون بياناته التعريفية في سجل خاص يعد لهذا الغرض، حيث يطلب منه التوقيع والبصمة للإقرار باستلامه، اما إذا كان

¹ شعبان هند، الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 8، بدون سنة، ص 292 .

العقار مملوكا على الشيوخ بين شخصين او أكثر، فيتوجب على المالكين تعيين وكيل عنهم بموجب وكالة رسمية قانونية يتولى استلام الدفتر عنهم .

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على العقار الممسوح، وذلك بعد اعداد بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني، وتجدر الإشارة الى ان كل نقل للملكية لا يؤدي الى انشاء بطاقات عقارية جديدة، بل يتم ضبط الدفتر العقاري المودع من طرف المالك السابق ثم يسلم للمالك الجديد، ففي حالة البيع المحرر من قبل الموثق ويودع لدى المحافظة العقارية، حيث يتم شهر العقد والتأشير على الدفتر بانتهاء الملكية ثم يسلم نفس الدفتر للمالك الجديد اما في حالة قسمة ملكية مشتركة الى حصص او قطع مميزة بأرقام جديدة، فان المحافظ العقاري ينشئ بطاقات عقارية مستقلة لكل قطعة، ويعد دفترا عقاريا خاصا بكل منها وعليه يفترض اتلاف الدفتر العقاري السابق والتأشير على البطاقة العقارية المطابقة بذلك، الا انه من الناحية العملية لا يتلف هذا الدفتر، بل يحتفظ به في ارشيف خاص ويؤشر في صفحاته بانه قد الغي، اما الدفاتر الجديدة فتسلم الى المالك، الجديد وفي حال ضياع الدفتر العقاري¹ او تلفه يمكن للمالك ان يتقدم بطلب مكتوب ومعلل مرفق بإثبات هويته للحصول على دفتر بديل، ويؤشر في البطاقة العقارية على اصدار هذا الدفتر الجديد²

ثالثا: الطبيعة القانونية

يعتبر الدفتر العقاري، كما أشرنا سابقا، السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، غير انه التساؤل المطروح هل يمكن اعتبار الدفتر العقاري سندا قانونيا ذا طبيعة إدارية كعقد اداري ام انه مجرد قرار إداري صادر عن هيئة إدارية يمكن تناول المسألة من خلال عرض فكرتين أساسيتين ومناقشتهما لتحديد الطبيعة القانونية للدفتر العقاري :

¹ التعليم رقم 10635 المؤرخة في 2017/10/19، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بحالة ضياع الدفتر العقاري و إجراءات التكفل

² ريم مراحي، مرجع سابق، ص 138

أولاً: الدفتر العقاري عقد إداري

لا يمكننا الجزم مباشرة فيما اذا كان الدفتر العقاري يعد عقدا إداريا ام لا، الابدع التحقق من الضوابط والمعايير التي يستند اليها، وذلك من خلال مطابقة ما يتضمنه الدفتر العقاري مع الخصائص القانونية التي تميز العقد الإداري .

قد تتباين تعريفات العقد الإداري باختلاف المصادر والاتجاهات الفقهية، حيث يعتمد كل تعريف على المنظور الذي يتبناه صاحبه والمفهوم الذي يستند اليه في تحديد طبيعة هذا العقد فهناك من فقد عرفه الدكتور (عمار بوضياف) بأنه " العقد الذي يبرمه شخص من اشخاص القانون العام بقصد ادارة مرفق عام او بمناسبة تسييره وتظهر نيته في الاخذ بأسلوب القانون العام وذلك بتضمين العقد شرطا من الشروط غير لمألوفة في عقود القانون الخاص)¹.

وهناك من عرفه على انه "ذلك العقد الذي تكون الدولة او الولاية او البلدية او المؤسسة العمومية الإدارية طرفا فيه " ².

يستشف من التعاريف السابقة للعقد الإداري ان هذا النوع من العقود لا يعد كذلك الا اذا كانت الادرة العمومية طرفا فيه .

يتضح من التحليل ان الدفتر العقاري لا يمكن اعتباره عقدا إداريا الا اذا كانت الإدارة ممثلة في شخص المحافظ العقاري لا تعد طرفا متعاقدًا بل مجرد جهة مصدرة له كما ان غياب عنصر التوافق بين ادارتين ينفي عنه صفة العقد، ومه ذلك فان الدفتر العقاري ارتباطا وثيقا بنشاط المرفق العام، ونظرا لدوره في خدمة الصالح العام من خلال تحقيق استقرار المعاملات القانونية ولاسيما العقارية منها، ويبرز هذا الدور بوضوح في الأراضي الممسوحة، حيث يسلم الدفتر العقاري متضمنا بيانات دقيقة وجوهرية للعقار، ما يعد أساسا ضروريا لأي عملية استثمارية ناجحة ³.

¹ عمار بوضياف، الصفقات العمومية في الجزائر، الطبعة الاولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص41

² ناصر لباد، الوجيز في القانون الاداري، دار الباد، ط2، سطيف، 2007، ص 273

³ نعيمة حاجي، مرجع سابق ص 170 .

ثانيا: دفتر العقاري قرارا اداريا

تعددت التعارف المتعلقة بالقرار الإداري، حيث ذهب بعض الفقهاء الى تعريفه على انه "ذلك العمل القانوني الصادر بصفة انفرادية من سلطة إدارية الهدف منه انشاء التزامات وحقوق" وهناك من عرفه "اعلان للدارة بقصد احداث اثر قانوني معين متى كان ذلك ممكنا وجائزا وكان الباعث عليه تحقيق المصلحة العامة".

يستخلص من التعاريف السابقة للقرار الاداري ان اغلبها تتفق على اعتباره تصرفا قانونيا يصدر بإرادة منفردة عن جهة الادارة، ويترتب عليه اثار قانونية اتجاه الأشخاص المخاطبين به وعند الرجوع الى طريق اصدار الدفتر العقاري، يتضح انه يندرج ضمن هذا الاطار، حيث يصدر عن المحافظ العقاري المختص إقليميا، التابع للمحافظة العقارية، التي تخضع بدورها لمديرية المسح الأراضي والحفظ العقاري تحت وصاية وزارة المالية، ما يكسبها صفة الإدارة العمومية بالمعنى الواسع، وتؤكد الطبيعة الإدارية للدفتر العقاري كونه يصدر بإرادة منفردة من الإدارة، دون الحاجة الى توقيع او بصمة من المستفيد، مما يجعله قرارا إداريا بحتا يختلف كليا عن العقد الإداري الذي يشترط توافق ارادتين، كما يتيح الدفتر العقاري اثارا قانونية تجاه المستفيد والغير، اذ يمنح لصاحبه الحق في التصرف في العقار استغلاله وبناء على هذا التكييف، فان أي دعوى ترمي الى الغاء الدفتر العقاري يجب ان تستند الى احد العيوب الخمسة المعروفة في مجال الطعن في القرارات الإدارية¹

¹ عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 254.

الخاتمة

وفي الاخير يمكن القول بأنه حاولنا من خلال الدراسة اعتماد التحليل القانوني و التنظيمي لعملية مسح الاراضي العام باعتبارها الية لتثبيت الملكية العقارية و ضمان حمايتها ،من خلال استقراء النصوص السارية ،وواقع التطبيق العملي فهي تمر بجملة من الاجراءات القانونية والادارية و الفنية لتنتج لنا في اخرها مجموعة من الوثائق الهامة و التي تشكل لنا اثارا في غاية الاهمية و اهمها السجل العقاري .

وقد توصلنا من خلال الدراسة لفصول المذكرة الى جملة من النتائج الهامة، نلخص ابرزها في النقاط التالية:

1/ حددت المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،ان المسح الحضري يشمل البلديات التي يتجاوز عدد سكانها 2000 نسمة حيث ان معيار تصنيف البلدية كريفية او حضرية لم يعد مناسباً، نظرا للكثافة السكانية التي تتزايد بشكل مستمر مقارنة بالفترة التي صدر خلالها المرسوم التنفيذي رقم 63/76 مما يستلزم إعادة النظر في هذه المعايير لضمان انسجامها مع الواقع الديموغرافي الحالي .

2/ شكلت مجموعه من العوائق القانونية عاملا رئيسيا بين تأخير عملية المسح وعدم تنفيذها بالشكل المنشود وتتمثل هذه العوائق في غياب نص تشريعي يثبت الملكية في الجزائر تتجه تعدد النصوص القانونية وتضاربها كما ان الاجراءات المنصوص عليها ضمن المنظومة القانونية ان ذاتها وما تحويه من ثغرات تنظيمية ساهمت في نشوء العديد من الاشكالات والنزاعات من مما انعكس سلبا على السير المنتظم والمتواصل لأعمال المسح.

3/ ادى تأخر صدور القوانين والنصوص التنظيمية التي تحدد بشكل دقيق ومفصل مهام ووظائف كل من المصالح المدمجة بين مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري الى حالة الارتباك المؤسساتي حيث ظلت العديد من المسؤوليات مبهمه وتضاربت الصلاحيات بين الأطر التقنية والإدارية، هذا الغياب للتنظيم التشريعي حال دون تفاعل ناجع لعملية الدمج،

4/ يتأسس لجنة مسح الاراضي قاضي إلا ان قراراتها تكتسي طابعا اداريا، لكونها لا تكون نافذة الا بعد مصادقة الولي المختص إقليميا، وعلى هذا الأساس تبقى السلطات المخولة لهذه اللجنة محدودة من حيث الأثر القانوني والتنفيذي.

5/ ان تشكيلة لجنة مسح الأراضي العام لم تضم ممثل من عن الأملاك الوقفية رغم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام بعد صدور قانون الأوقاف 10/91.

6/ ان المشرع الجزائري لم ينص صراحة على كيفية إشهار شهادة الإيداع ولم يولي هذا الاجراء الأهمية الأزمة خلافا لما هو معمول به في ما يتعلق بشهر القرار الافتتاحي لعمليات المسح، وهو ما طرح إشكالية فعالية الاعلام الموجه للمواطنين، خاصة في ظل المهلة الممنوحة لتقديم الاعتراضات، والتي لا تتجاوز شهرا واحدا فقط .

6/ وجود تناقض في النصوص القانونية المنظمة لعملية الإيداع وثائق المسح العقاري، فيما تنص المادة 10 من الامر 74 / 75 على إيداع ثلاث نسخ من الوثائق المسحية توجه الأولى الى مقر البلدية، والثانية الى مكتب المسح المختص في مسح العام للأراضي، حيث ان على المادة 11 من المرسوم التنفيذي 62 /76 المتعلق بالمشح العام للأراضي تنص فقط على إيداع الوثائق المسحية بمقر البلدية لمدة شهر، قصد الاطلاع عليها وتقديم الاعتراضات ان وجدت، ويعد من غير المنطقي ان يتم إيداع نسخة من الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية ووضعها تحت تصرف المحافظ العقاري وفي نفس الوقت الذي لم ينقض فيه بعد المهلة المخصصة للاعتراضات على مستوى البلدية، اذ ان الفصل في تلك الاعتراضات قد يؤدي الى تعديلات تمس الوثائق المودعة مسبقا لدى المحافظة العقارية ومما يفرغ الاجراء من مضمونه ويخلق تعارضا في التسلسل الزمني والمعالجة القانونية .

7 / لم يحدد المرسوم التنفيذي رقم 62/76 الجهة المخولة بتقديم الشكاوي فهل يقتصر هذا الحق على صاحب المصلحة شخصا، لم يشمل كذلك من ينوب عنه قانونا كما يثور التساؤل بشأن الحالات الخاصة، مثل القصر او الغائبين او المفقودين، فهل يجوز للغير، كأوليائهم او من يمثلهم قانونا، تقديم الشكاوى نيابة عنهم بالنظر الى ان الغاية من هذا الاجراء هي حماية حقوقهم خلال المدة المحددة .

8/ عدم فعالية الية الاعلام المعتمدة في إجراءات المسح العقاري تعد احد ابرز العوائق التي تؤثر سلبا على سير الاشغال الميدانية، حيث أدى ضعف الوصول الى المعنيين وحضورهم العملية،

أدى الى تزايد حالات تسجيل العقارات باسم مجهول او تصنيفها ضمن العقارات غير مطالب بها، مما يخلق خللا في التواصل المؤسستي ويؤثر على دقة الاشغال المسح العام .

انطلاقا من النتائج التي توصلنا اليها خلال الدراسة الى العديد من الاقتراحات نذكر منها:
1/ ضرورة تسخير الوسائل المادية والبشرية والتقنيات العالية لانتهاة عمليات مسح الأراضي في اقرب الاجال.

2/ ضرورة انتقاء أعوان ماهلين وتحفيزهم لبذل الجهد اللازم لتنفيذ هذه العملية لاسيما ان معظم النزاعات العقارية أساسها ما يوجد في الوثائق المسحية .

3/ تفعيل دور الاعلام السمعي البصري واستخدام الوسائل المتطورة كالتلفاز والإذاعة ومواقع التواصل الاجتماعي، للتقليل من العقارات غير مطالب بها .

4/ توسيع صلاحيات اللجنة التي يتراسها قاض، بحيث يصبح لها الحق في إعادة النظر في الاعتراضات المقدمة خلال مرحلة الإيداع في البلدية او في النزاعات التي تثور خلال اشغال المسح الميدانية

5/ تحديد مدة زمنية للطعن في الترقيمات النهائية ولتكن مدة معقولة من سنة الى ثلاث سنوات حفاظا على القوة الثبوتية لسجل العقاري .

6/ تعديل التعليمات 4300 المتضمنة تسوية العقارات غير مطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي و تلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ ، بحيث يحق لا صاحب العقود العرفية التي تاريخ إصدارها بعد عمليات المسح العام في تقديم طلب التسوية

7/ استكمال إجراءات الرقمنة على مستوى ادارة امسح الأراضي والحفظ العقاري فيما يخص رقمنة السجل العقاري

8/ تجميع فوانين مسح الأراضي والحفظ العقاري في مدونة واحدة ليسهل الاطلاع عليها مع تقليص التعليمات والمذكرات التي تكون في كثير من الأحيان غير متاحة الاطلاع عليها .

وبعد الانتهاء من عرض جملة النتائج والاقتراحات التي توصلنا اليها نستخلص في الأخير ان عملية مسح الأراضي العام هي الالية القانونية والإدارية تكفل الحماية في تثبيت الملكية العقارية.

الملاحق

- 1/ الملحق رقم 1: يتضمن سجل مسح الاراضي Matrice cadastrale
- 2/ الملحق رقم 2: يتضمن جدول الحساب Le table des comptes .
- 3/ ملحق رقم 3: يتضمن اعلان ايداع الوثائق المسحية.
- 4/ ملحق رقم 4: المتضمن البطاقة الابدجية PR10 .
- 5/ ملحق رقم 5: المتضمن البطاقة الابدجية PR1 .
- 6/ ملحق رقم 6: المتضمن البطاقة الابدجية PR2.
- 7/ ملحق رقم 7: المتضمن البطاقة الابدجية PR3 .

الملحق رقم 1: يتضمن سجل مسح الاراضي Matrice cadastrale

Imprimée le: 30/07/2015

MATRICE CADASTRALE

Numero National : 050300000600659

Nature ou Profession : Agriculteur

Prénom pere : mouhamed

Prenom grand pere : mebarek

Nom :

Prénom:

Né ou constitué le :

Présumé:

Nationalité : Algerienne

Adresse :

Wilaya: BATNA

Commune : MAAFA

Se	lot	Pa	Lot	Bat	Esc	Niv	Surf	Tant	Quo	part	Superficie lot			Adresse lot	N jur / N sol			Dr char/Occ			Appro				
											Ha	A	Ca		PPR	ARGI	VERG	POSS	EXD	VERG	POSS	EXD			
003	0311						17	42,00						LIEU-DIT TASSERGHINT											
003	0311	a					17	42,00						LIEU-DIT TASSERGHINT											
003	0316						33	85,00						LIEU-DIT TASSERGHINT											
003	0316	a					33	85,00						LIEU-DIT TASSERGHINT											
003	0429						33	31,00						TASSERGHINT											
003	0429	a					33	31,00						LIEU-DIT TASSERGHINT											
003	0475						13	24,00						LIEU-DIT TASSERGHINT											
003	0475	a					13	24,00						LIEU-DIT TASSERGHINT											
003	0482						2	08,00						LIEU-DIT TASSERGHINT											
003	0482	a					2	08,00						LIEU-DIT TASSERGHINT											
003	0490						4	70,00						LIEU-DIT TASSERGHINT											
003	0490	a					4	70,00						LIEU-DIT TASSERGHINT											

Total superficie lot en m2: 10 460

. الملحق رقم 2: يتضمن جدول الحساب Le table des comptes

Imprimé le : 10/11/2024

Table des comptes de la Matrice

Wilaya : BATNA
Commune : AIN TOUTA
Section : 112

N° COMPTE	NOM	PRENOM	Dte nais/Cons
054500000601975	BOUSSA	DJAMEL	
054500000601979	BOUSSA	MESAOUD	03/11/1947
054500000700055	BOUSSA	AZZEDINE	10/02/1977
054500000601977	AMERKANE	ALI	01/06/1949
054500000601957	ALLOUACHE	SAIDA	10/08/1979
054500000700047	AMZIANE	MESSAOUD Et Consort	07/02/1977
054500000602010	AMRACH	ABDELHAMID	20/09/1955
054500000601956	AMRICH	HOURIA	08/04/1963
054500000700057	ALLA	MUHAMMED Et Consort	
054500000602013	B. AMRICH	BRANIM	02/04/1978
054500000602019	PATOUCHE	FAROUK	08/09/1982
054500000601981	PATOUCHE	MOHAMMED	
054500000601960	BCHTELLA	MUHAMMED	01/08/1958
054500000602049	BEN YAHIA	AMOR	30/08/1954
054500000601967	BENALDJIA	ABDEBRAHMANE	10/05/1951
054500000601970	BENAOUMSAD	AMOR	
054500000700053	BENCHADI	MOUSSA	10/05/1971
054500000700054	BENJECCHABA	AMOR	18/01/1936
054500000601976	BENMAKHLOUF	AMOR	
054500000700082	BENMAKHLOUF	MEDJIK	
054500000601969	BLNRABHA	SALAH	22/01/1945
054500000601980	BENBOUM	YOUSF	09/10/1962
054500000700084	BERHAH	ABEL	13/09/1989
054500000601973	BERRAHAL	HELEMA	02/07/1972
054500000602004	BOUDJLELAL	AZZEDINE	
054500000601974	BOUKHALFA	MUHAMMED	01/01/1958
054500000700048	BOUKHANOUFA	NOUREDDINE Et Consort	04/10/1962
054500000602048	BOUFIBA	SALAH	22/08/1949
054500000600334	BOUFIRA	SAID Et OUS Et Consort	04/06/1972
054500000602059	BOUZEREN	MUHAMMED	15/02/1951
054500000300001	COMMUNE		
054500000300056	COMMUNE ESCOLE PRIMAIRE SAHNDONI		__/__/__
054500000800001	COMPTA DE BIEN NON REVENDIQUES LO		__/__/__
054500000601953	DEBBAH	ABDALAH	

ملحق رقم 3: يتضمن اعلان ابداع الوثائق المسحبة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : باتنة

دائرة : عين التوتة

بلدية : عين التوتة

شهادة ابداع

طبقا للمادة 11 من المرسوم رقم: 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 و المتعلق بالمسح العام للعقارات تم وضع المخططات والوثائق المنجزة للاقسام الحضرية

رقم: 55-72-75-78-98-99- 102-110-111-116-127-128-130-153

لمدة شهر ابتداء من: 2024/12/29 الى غاية: 2025/01/27

بمقر المركز الثقافي حتى يتسنى لكل المالكين العموميين والخواص الاطلاع عليها وتقديم كل الطعون المتعلقة بحقوقهم العقارية المتواجدة بالمحيط الحضري لبلدية عين التوتة.

عين التوتة في: 2024/12/29

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

1/ القران الكريم

2/ النصوص القانونية:

أ/ القوانين و الاوامر و المراسيم التشريعية

1. الامر رقم 67-211 المؤرخ في 17/10/1967، المتضمن انشاء المعهد الوطني لرسم_الخرائط الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 88، لسنة 1967.
2. الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 26 سبتمبر 1958، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 78، لسنة 1975 .
3. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 /11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 52، مؤرخة في 12 /11/ 1975.
4. القانون 09/ 84 رقم المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 06، المؤرخة في 04/02/1984.
5. القانون رقم 90 /29 المؤرخة في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 52، المؤرخة في 02/12/1990، المعدل والمتمم.
6. القانون رقم 90 /30 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم 14/08 المؤرخة في 20/07/2008 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 44 مؤرخة في 03/08/2008.
7. القانون رقم 22/03 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 83، مؤرخة في 2003 .
8. القانون رقم 07/02 المؤرخ في 25/02/2007 المتضمن تأسيس اجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 15، مؤرخة في 19 /07/2007.
9. القانون رقم 16 /08 المؤرخ في 03 /08/ 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 46 مؤرخة في 10/08/ 2008 .

10. القانون رقم 08-09 المؤرخ 25 /02/ 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، السنة 2008/02/25.
11. القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية للجمهورية للجمهورية الجزائرية، عدد 78، لسنة 2014.
12. القانون رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 07، مؤرخة في 25/02/2015 .
13. القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27/12/2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 76، لسنة 2017 .

ب/المراسيم التنظيمية

1. المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 30، مؤرخة في 13 /03/ 1976.
2. المرسوم التنفيذي رقم 76 /28 المؤرخ في 07 /02 /1976 المتعلق بتحديد كفاءات ضبط الاحتياجات العائلية للخوادم المالكين فيما يخص البناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 17، لسنة 1976 .
3. المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن باعداد مسح الاراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 30، مؤرخة في 13 /03/ 1976.
4. المرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984، المعدل و المتمم للمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بمسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 71، المؤرخة في 30/12/1984.
5. المرسوم التنفيذي 254/91 المؤرخ في 27/07/1991، الذي يحدد كفاءات اعداد شهادة_الحيازة وتسليمها، بالجريدة الرسمية للجمهورية ، عدد 36، لسنة 1991.
6. المرسوم التنفيذي 134/92 مؤرخ في 07/04/1992، يعدل ويتمم المرسوم 62/76 مؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، المتعلق باعداد مسح الأراضي العام .

7. المرسوم تنفيذي رقم 123 /93 مؤرخ في 19 /05/ 1993، يعدل ويتم المرسوم 63 /76 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 34، الصادرة في 23 /05/ 1993.
8. المرسوم الرئاسي رقم 337/98 المؤرخ في 27/10/1998، المتضمن تعديل القانون الأساسي للمعهد الوطني لرسم الخرائط ، الجريدة الرسمية ، عدد 81 لسنة ، 1998 .
9. المرسوم التنفيذي 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000 المتضمن لقواعد مسح الأراضي الغابية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 30، المؤرخة في 28 /05/ 2000.
10. المرسوم التنفيذي رقم 01-110 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 89-234 المنشئ للوكالة الوطنية لمسح الاراضي.
11. المرسوم الرئاسي رقم 09-134 المؤرخ في 17/04/2017، المتضمن تحويل المعهد الوطني للخرائط و الكشف عن بعد الى مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري و تابعة للقطاع الاقتصادي للجيش الوطني الشعبي، الجريدة الرسمية، عدد 26 ، لسنة 2009 .
12. المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 6 جوان 2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الاراضي وتحويل املاكها وحقوقها وواجباتها مستخدمها الى وزارة المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 47 سنة 2021.
13. المرسوم التنفيذي رقم 21/393 المؤرخ في 18/10/2021، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية وتحديد صلاحيتها ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،عدد 80 ،مؤرخة في 20/11/2021

ج/القرارات:

1. القرار المؤرخ في 23/06/1976 المتعلق بتنسيق أشغال مسح الاراضي وأشغال التحقيقات العقارية والطبوغرافية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 22، سنة 1976.
2. القرار وزاري مشترك مؤرخ في 09/04/1978 يتضمن تحديد طرق استعمال تصوير الضوئي لمسح الاراضي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 17 لسنة 1978.

3. القرار وزاري مشترك مؤرخ في 1989/07/23 يتضمن تحديد كيفية انشاء خلفيات المخططات لوضع مسح الاراضي في المناطق الريفية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 40، المؤرخة في 20 /09/ 1989.
4. ملحق القرار الوزاري المؤرخ في 12 /05 /2002 والذي يحدد المقر والاختصاص الاقليمي للمديريات الجهوية لمسح الاراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضى، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد، 42 الصادر بتاريخ 2022/06/18.
5. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/05/2002، الذي يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الاراضي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد، 37 مؤرخة في 17/05/2002.
6. القرار المؤرخ 02 ديسمبر 2021، يحدد مواقع المقرات الإدارية للمديريات الجهوية للأماكن الوطنية واختصاصها الإقليمي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 96، المؤرخة في 2021/12/26.
7. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 /07/ 2022، المحدد للتنظيم الفعلي لمفتشية املاك الدولة والمحافظة العقارية في اقسام وإصلاحيات كل قسم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 59 مؤرخة في 2022/09/28
8. القرار وزاري مشترك المؤرخ في 07 /04/ 2022 يحدد الصلاحيات وتنظيم هيكل المديرية الجهوية للأماكن الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 34، المؤرخة في 19 /05/ 2022.

ت/التعليمات و المذكرات

1. التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضى والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة لأماكن الدولة سنة 1998.
2. التعليم 4060 المؤرخة في 2004/04/05 المتعلقة بتسوية الادارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، المادة 89 من قانون المالية، لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل و المتمم المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

3. التعليلة رقم 01 المؤرخة في 2009/05/23، المتعلقة بالمسح السهبي والصحراوي الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية.
4. التعليلة 5543 المؤرخة في 2017/05/23، المتعلقة بكيفية تطبيق المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
5. التعليلة 910 المؤرخة في 2020/01/29، تتضمن التسوية لفائدة الأشخاص المتوفرين على عقود مشهرة فقط.
6. التعليلة 10635 المؤرخة في 2017/10/19، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بحالة ضياع دفتر العقاري و إجراءات التكفل.
7. المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 1999 /07/17، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بدور المحققين العقاريين في اطار المسح العام للأراضي.
8. المذكرة 2421 المؤرخة في 2003/05/03، لمتعلقة بتسوية عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول، حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
9. المذكرة 4618 المؤرخة 2004/09/04، المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة في حساب المجهول و الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2001

ثانيا: قائمة المراجع

ا/ الكتب

1. جمال بوشنافة، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
2. خالد بوزيدي، صدراتي صدراتي، دمج مصالح مسح الاراضي والحفظ العقاري ودورها في حماية الملكية العقارية، الطبعة الاولى، بيت الافكار، الجزائر، ، 2024.
3. ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية ،منشورات البغدادي، الجزائر 2009
4. خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب الجزائر، دون ذكر سنة

5. عمار بوضياف، الصفقات العمومية في الجزائر، الطبعة الاولى، جسر للنشر و التوزيع الجزائر، 2007.
6. عمار علوي، كتاب الملكية و النظام العقاري في الجزائر، الطبعة الثامنة، دار الهومة الجزائر 2017.
7. محمود عبد العزيز ،اليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، طبعة ثانية ، منشورات البغدادي الجزائر، 2010.
8. محمد حلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دارهومة، الجزائر 2021.
9. مليسا حمود، النظام القانوني لمسح الأراضي العام ودوره في إعداد الدفتر العقاري، دار ألفا للوثائق، قسنطينة، 2024.
10. ناصر لباد،الوجيز في القانون الاداري، دار الباد، ط2، سطيف، 2007.
11. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى الجزائر، 2009
12. محمد مندي حمزة ،المشكلات العملية في نظام السجل العقاري ،دار النهضة العربية القاهرة مصر، 2013 .
13. محدة جلول و حوينق عثمان ،اعداد مسح الأراضي كالية لتطبيق نظام الشهر العيني في الجزائر ،الآمال للطباعة ،الجزائر، 2019 .
14. الطاهر بريك ،المركز القانوني للمحافظ العقاري ،دار الهدى ،عين مليلة ،الجزائر، 2013

ب/الأطروحات و الرسائل

• أطروحات الكتوراه

1. العمرية بومقرة، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص علوم قانونية،قسم عقاري وزراعي،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 1، سنة2015.
2. جمال روشو ، اثر الترقيم العقاري على استقرار الملكية العقارية الخاصة، اطروحة دكتوراه ، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق،جامعة تيبازة، 2023.

3. سماعيني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة الدكتوراه ، تخصص علوم قانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة فيلاي ليايس، سيدي بلعباس ، 2019.

4. حويدق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في قانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، 2018.

5. عبد العزيز محمودي ، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس، 2019.

6. عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق،جامعة مولود معمري،تيزي وزو الجزائر 2014.

7. فتحي ويس، الشهر العقاري واثاره في مجال التصرفات العقارية، اطروحة دكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران، 2010.

8. ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه ،كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011.

• رسائل الماجستير

1. احمد بن ويس، القيد في السجل العقاري،رسالة ماجستير ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق،جامعة بن عكنون ،الجزائر 1، 2013.

2. ريم مراحي، اثار الوثائق المسحية في ضبط تحديد الملكية العقارية، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة تبسة، الجزائر، 2007.

3. مسعود رويصات، نظام المسح العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.

4. محمد مصطفى زرباني، السجل العقاري كالية لتطهير الملكية العقارية، رسالة ماجستير تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق ،جامعة بن عكنون، الجزائر 1، 2010.

5. عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع القانون العقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2010.
6. قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2020.
7. نورة اورحمون، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير تخصص قانون المسؤولية المهنية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012 .

ت-المقالات:

- امنة تازير، النظام القانوني لعملية المسح العام للأراضي ودورها في اعداد الدفتر العقاري وحماية الملكية، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 09، العدد 02، جامعة الاخوة منتوري بقسنطينة، بتاريخ 2021.
- الذهبي خليفة، بلواض الطيب، أسباب الغاء الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 02، ديسمبر 2022.
- زين الدين بوتشيشة وإبراهيم ملاوي، شهادة الترقيم العقاري المؤقت، مجلة وحدة البحث في التنمية الموارد البشرية، المجلد 17، العدد 02، جوان 2022.
- سامية بودقزدام و ربيعة اللغات، المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة ايليزا للبحوث والدراسات، العدد 06، جامعة الجزائر 01، 2021.
- شعبان هند، الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 8، بدون سنة.
- عبد القادر حمري، شروط القيد في السجل العقاري، مجلة حقوق الانسان والحريات العامة، عدد 05 لسنة 2018.
- فتحية شمام، نطاق عملية المسح العقاري في القانون الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 09، العدد 02، جوان 2023.

- لزهارى الفيزى، عوائق مسح الأراضى العام، مجلة العلوم القانونية، العدد 12، ديسمبر 2018.
- مختارية بوسماحة، المسح العقارى كآلية لتنمية الاقتصاد الوطنى، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 15، العدد 10، 2020.
- مفيدة لمزردى، مسح الأراضى كآلية للتطهير العقارى فى الجزائر، مجلة صوت القانون، المجلد 05، العدد 02 لسنة، 2018.
- وهاب العىد، المسح العقارى والمنازعات الناشئة عنه، مجلة العلوم الاجتماعىة والسىاسىة، العدد 13 .
- _ وهاب عىاد، المسح العقارى و المنازعات الناشئة عنه، مجلة العلوم الاجتماعىة و الإنسانىة، المجلد 08، العدد 02، ديسمبر 2016 .

ث/المداخلات:

- ايمان بوسنة ، منازعات الترقىم العقارى لتشريع الجزائرى، فعالىات اللىوم الدراسى حول منازعات الترقىم العقارى فى التشريع الجزائرى ، منظمة المحامىن بتعاون مع المحكمة الإدارىة بسكرة، 2003/05/16.

ج /المعاجم

- بطرس السباتى، محىط قاموس مطول للغة العربىة، مكتبة لبنان ناشرون، بىروت لبنان.

د/القرارات القضاىة

- القرار رقم (197920) المؤرخ فى 28/06/2000، المجلة القضاىة للمحكمة العلىا، العدد 1، سنة 2001.

	الشكر والعرفان
	الإهداء
1	مقدمة:
	الفصل الأول: المسح العام للأراضي كخطوة لإثبات الملكية العقارية.
6	تمهيد:
6	المبحث الأول: الأحكام العامة للمسح العام للأراضي.
6	المطلب الأول: مفهوم المسح العام للأراضي.
6	الفرع الأول: تعريف نظام المسح العام للأراضي
9	الفرع الثاني: أنواع المسح العام للأراضي
14	الفرع الثالث: أسس وخصائص مسح الأراضي العام
19	المطلب الثاني: أهداف وعوائق المسح العام للأراضي
19	الفرع الأول: أهداف المسح العام للأراضي
22	الفرع الثاني: عوائق مسح الأراضي العام
28	المبحث الثاني: الجهات المعنية بالأشرفاء على عملية المسح العام للأراضي
28	المطلب الأول: الآليات المسؤولة عن عمليات المسح العام للأراضي
28	الفرع الأول: مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري
36	الفرع الثاني: لجنة مسح الأراضي
38	الفرع الثالث: المحافظة العقارية
41	المطلب الثاني: هيئات أخرى مرتبطة بعمليات المسح العام للأراضي
41	الفرع الأول: مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري
43	الفرع الثاني: الولاية والبلدية
45	الفرع الثالث: المعهد الوطني الخرائط والكشف عن بعد
	الفصل الثاني: الأحكام الإجرائية لعملية المسح العام للأراضي
47	تمهيد:
48	المبحث الأول: الإجراءات العملية والتقنية للمسح العام للأراضي
48	المطلب الأول: المراحل التقنية للمسح العام للأراضي
49	الفرع الأول: الاعمال التحضيرية

55.....	الفرع الثاني: المرحلة الميدانية.....
61.....	الفرع الثالث: المرحلة الختامية لأعمال المسح الأراضي العام
68.....	المطلب الثاني: المنازعات التي تثيرها اعمال المسح العام.....
68.....	الفرع الأول: المنازعة الإدارية (المرحلة الإدارية)
71.....	الفرع الثاني: المنازعات القضائية (المرحلة القضائية).....
74.....	المبحث الثاني: الاليات القانونية ذات الطابع الإداري لترقيم الوثائق المسحية
75.....	المطلب الأول: الترقيم المؤقت.....
75.....	الفرع الأول: الترقيم المؤقت لمدة 4 اشهر.....
83.....	الفرع الثاني: الترقيم المؤقت لمدة سنتين
85.....	الفرع الثالث: الترقيم في حساب المجهول
91.....	المطلب الثاني: الترقيم النهائي.....
91.....	الفرع الأول: مبررات واسبب الاستفاداة من الترقيم النهائي.....
93.....	الفرع الثاني: الدفتر العقاري كنتيجة لترقيم النهائي
99.....	الخاتمة.....
102.....	الملاحق.....
110.....	قائمة المراجع.....
120.....	فهرس المحتويات.....

الملخص

تتناول المذكرة الاطار القانوني و التنظيمي لعملية المسح العام للأراضي في الجزائر ، باعتبارها وسيلة اساسية لتثبيت الملكيات العقارية وتحديثها ، وذلك في ظل تطبيق نظام الشهر العيني بموجب الامر رقم 74/75 ، وقد سخر المشرع الجزائري عدة هيئات ادارية لضمان نجاح العملية منها مديرية مسح الاراضي و الحفظ العقاري و لجنة المسح ، الى جانب البلدية و الولاية و املاك الدولة ، تمر عملية المسح بثلاث مراحل اساسية ، المرحلة التحضيرية ، و المرحلة الميدانية ، ثم المرحلة الختامية ، و قد تسفر عن نزاعات تحال الى القضاء اذا لم تحل اداريا ، و عند الانتهاء يسلم الدفتر العقاري للملاك كسند قانوني لإثبات ملكيتهم ، مما يساهم في بناء نظام عقاري دقيق و موثوق .

Abstract

Le mémoire traite du cadre juridique et réglementaire de l'opération du cadastre général des terres en Algérie, en tant que moyen essentiel pour la consolidation et la mise à jour des propriétés foncières, dans le cadre de l'application du système de publicité foncière réelle conformément à l'ordonnance n° 75/74. Le législateur algérien a mobilisé plusieurs organismes administratifs pour assurer le succès de cette opération, notamment la Direction du cadastre, la Conservation foncière, la commission du cadastre, ainsi que la commune, la wilaya et les Domaines de l'État. L'opération de cadastre se déroule en trois étapes principales : la phase préparatoire, la phase de terrain, puis la phase finale. Elle peut donner lieu à des litiges qui sont portés devant la justice s'ils ne sont pas résolus administrativement. À l'issue de l'opération, un livret foncier est délivré aux propriétaires en tant que titre légal prouvant leur propriété, contribuant ainsi à l'établissement d'un système foncier précis et fiable.