

جامعة زيان عاشور - الجلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

إجراءات الأولية للقيد في السجل العقاري

مذكرة ضمن متطلبات

نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري

إعداد الأستاذ :

محدد حميد

إعداد الطالبة :

مزهودي إيمان

لجنة المناقشة:

1-أ بن ونيس احمد رئيسا.

2-أ محديد حميد مقرا.

3-أ بن الصادق أحمد مناقشا.

السنة الجامعية 2016/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكرومعرفة

الحمد لله رب العالمين، تبارك و تعالی، له الكمال وحده،
والصلاة والسلام على سيدنا محمد نبيه و رسوله الأمين
وعلى سائر الأنبياء والمرسلين

أحمد الله تعالى الذي بارك لي في إتمام بحثي هذا ، و الذي يعود الفضل فيه الى :

الأستاذ: محميد حميد

الذي تفضل بإشراف على هذا البحث فجزاه الله عنا كل خير فله منا كل التقدير والإحترام..

الذي نقول له بشراك قول رسول الله صلى الله عليه وسلم:

" إن الحوت في البحر ، والطير في السماء ، ليصلون على معلم الناس الخير "

كما أتقدم بالشكر الموصول لي جميع من ساعدني من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا البحث
والى جميع أساتذة الذين تداولوا على تدريسي وبالأخص اساتذة قسم ماستر قانون عقاري وكذلك
الطلبة دفعت 2016.

الإهداء

إلى رجل لطالما صنف عندي من صنف الأبطال لم يكتب عنه في صفحات التاريخ لأن التاريخ كتب عن أبطال حملوا أنبل الصفات التي هي بالنسبة لي اجتمعت في شخصه العظيم ، إلى من يكفني فخرا أنني لدمائه أحمل .

إلى حبيبي قلبي أبي

إلى امرأة اجتمعت بها كل علوم الأرض طبيبة قلبي هي ، مهندسة حياتي ، معلمة أخلاقي ، مقاتلة يآسي ، دواء ألامي ، مؤلفة أفراحي ، إلى من يكفني وجودها لأتأكد أنني على قيد الحياة، التي حبها شيء وعطفها أشياء.

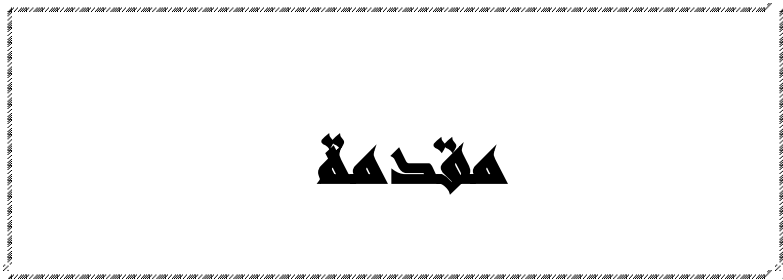
إلى أمي الغالية

إلى اليد التي لطالما امتدت دون أن تشكوى، إلى من وجودهم من حولي يكفي لأطمئن إلى أعز ما أملك إخوتي : عصام ، شمس الدين ، أبو الأنوار .
إلى من كون قدوتي وفرحي وإبتسامتي وسندي ، إلى من وجودهم بحد ذاته دعم لي إلى أخواتي حبيباتي : رتيبة ، عائشة ، نور الهدى.

إلى كل عائلة مزهودي ومختاري

إلى من شاركوني دروب حياتي بكل تفاصيلها السعيدة والحزينة وكون بمثابة شقيقاتي لاصديقاتي الى كل من : فلة ، نجلاء، خديجة ، مريم ، ربيعة ، نور الهدى.

إلى كل من عرفني ومر بحياتي



الشهر العقاري فكرة ضاربة في أعماق التاريخ تعود إلى عصور حيث كانت الشكلية هي الأصل في التعامل في الأشياء سواء كانت عقارات أو منقولات، وعرفت أنظمة مختلفة للشهر العقاري، منها ما ينصب فيها الشهر على الشخص صاحب حق الملكية وهو ما يعرف بنظام الشهر الشخصي، ومنها ما يتعلق بالعين محل الحق وهو المعروف بنظام الشهر العيني .

إن قانون الإشهار العقاري هو مجموعة القواعد القانونية التي تفرض، تحت طائلة العقوبات، بعض إجراءات الإشهار على أصحاب الحقوق العقارية .ونظام الشهر العقاري العيني هو أفضل نظام شهر لفرض هذه القواعد بصرامة، غير أنه يتطلب مسحا عاما للأراضي التي ستكون موضوع نظام الشهر العقاري العيني.

لم يورد المشرع الجزائري أي تعريف للسجل العقاري، إلا أن الفقه أورد مجموعة من التعاريف، منها أن " السجل العقاري يتألف من وثائق عديدة ، يكون القيد الوارد في بعضها أكثر قوة من القيد الوارد في سواها"، هذا التعرف يبدو غامضا و لا يعطي المفهوم الدقيق للسجل العقاري.

و من خلال هذا التعارف السابقة فإن السجل العقاري يتضمن صحيفة لكل عقار يسجل فيها جميع ما يقع على هذا العقار من تصرفات و ما يثقله من حقوق، و تعرف هذه الصحيفة بالصحيفة العينية و هي تحمل رقم العقار و تتضمن بيان ماهيته و موقعه و مساحته و اسم مالكة أو أسماء مالكيه و جميع الحقوق المترتبة له أو عليه، بحيث يكفي لمن يريد التعامل في هذا العقار أن يطلع على صحيفته العينية، لكي يعرف بكل دقة كل ما يود معرفته عن هذا العقار، كاسم مالك العقار و التصرفات التي وقعت منه في عقاره، و ما يثقل هذا العقار من حقوق و أعباء، فيقدم على التعامل و هو مطمئن، و لا يتم التسجيل في الصحيفة العينية إلا بعد التحري عن صحة التصرفات المراد تسجيلها، و التثبت من كل ما منع تسجيلها، فيتم التأكد من موقع العقار و رقمه و نوعه الشرعي و ماهيته و مساحته، و من هوية المتصرف و أهليته ثم من ملكيته للعقار المتصرف به، فإذا وجد أن التصرف صحيحا جرى تسجيله، و إذا وجد أنه معيبا امتنع عن تسجيله.

في الجزائر السجل العقاري يتكون من مجموع البطاقات العقارية التي تمسك على مستوى المحافظة العقارية تحت إشراف المحافظ العقاري، و تختلف هذه البطاقات من حيث المحتوى واللون حسب طبيعة العقار و أساس وجود السجل العقاري في النظام العيني هو المسح العام للأراضي ، الذي أنشأ من خلال إصدار المشرع الجزائري للأمر رقم: 74/75 المؤرخ في : 1975/11/12

والمتمضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، نظام الإشهار العقاري للحقوق العينية العقارية وضبط السجل العقاري الذي يعتبر مصدره الأساس وثائق مسح الأراضي العام. ولقد حدد المرسوم التنفيذي له : المرسوم 62/76 المتمضمن مسح الأراضي العام والمرسوم رقم: 63/76 المتمضمن تأسيس السجل العقاري المؤرخان في : 1976/03/25 كإجراءات تحقيق هذه الغاية.³

عرفت عملية مسح الأراضي أيضا بأنها "تحدد وضعية الأملاك العقارية، و موقعها الجغرافي. على عكس التعريف السابق، فإن هذا التعريف لم يشر إلى جزء مهم من عملية مسح الأراضي و هو تحديد الحقوق العينية الواقعة على العقارات و أصحابها أما المشرع الجزائري فقد عرفه في المادة الثانية من الأمر 74/75 كما يلي " :إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري." حيث المشرع الجزائري اكتفى في هذا التعريف بتحديد أهداف عملية مسح الأراضي، دون تقديم تعريف دقيق لها. كما يعرف بأنه " عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي ، وإسم مالكة وأسباب تملكه الحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي.

أن إصرار الدولة الجزائرية على إنجاز عملية المسح له ما يبرره من أهداف والتي تتمثل في : الأهداف القانونية: تتمثل في تحديد النطاق الطبيعي من خلال فرز الملكية العقارية وضبط المساحات برسم الحدود، تمكين صاحب العقار من سند رسمي يثبت حيازته للعقار الممسوح حسب نص المادة 08 من المرسوم رقم : 123/93 المؤرخ في: 1993/05/19 المعدل والمتمم للمرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، كما تهدف الى تحقيق استقرار المعاملات العقارية.⁴

الأهداف الجبائية لعملية المسح وهو الأصل لها ، إذ أن المقصود من مسح الأراضي هو معرفة الملكيات العقارية ، أنواعها ، مساحتها ، وكذا طبيعتها ، وتحديد مالكيها من أجل تقييم الضريبة

¹ - لأمر رقم: 74/75 المؤرخ في : 1975/11/12 والمتمضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

² - المرسوم التنفيذي رقم : 62/76 المتمضمن مسح الأراضي العام.

³ - المرسوم رقم : 63/76 المتمضمن تأسيس السجل العقاري المؤرخان في : 1976/03/25 كإجراءات تحقيق هذه الغاية.

⁴ - المرسوم رقم : 123/93 المؤرخ في: 1993/05/19 المعدل والمتمم للمرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25

العقارية المتعلقة بها، اما فيما يخص الهدف الإقتصادي من عملية المسح فهي تسهيل الإستثمار سواء الوطني أو الأجنبي.

كما ان اهمية المسح تكمن في انشاء البنك العقاري الذي يهدف وهذا لمعرفة المالكين الحقيقيين للعقارات والتصرفات المختلفة الواقعة عليها.

ومن أهم الاسباب التي دفعتني لإختيار هذا الموضوع هو عدم إلمام العديد بموضوع المسح العقاري سواء من أهل الإختصاص أو من طرف عامة الناس و كذا طبيعة المشكلة العقارية في التشريع الجزائري و تعقد معاملاته خاصة إذا أخذنا بعين الإعتبار التغيرات الإقتصادية والسياسية التي عرفتها الجزائر في السنوات الأخيرة.

والتي حاول البعض التطرق اليها في بعض دراساتهم وفي بعض الندوات لكنه لم يكن كافي للإحاطة به، وهذا ما صعب علينا انجاز هذا البحث الذي لم يكن من السهل علينا الحصول علي المعلومات الكافية لقلة المادة العلمية وقلة الابحاث المتخصصة في مجال المسح العام للأراضي. وفي ظل المعطيات السالفة الذكر يمكننا طرح الإشكالية التالية :

مامدى فاعلية الإجراءات الأولية في السجل العقاري في إستقرار المعاملات العقارية وبعث الإئتمان العقاري ؟

- كيف يتم مباشرة عملية المسح العام للأراضي ؟ وماهي أهم الإجراءات التي تقوم عليها العملية؟
- ماهي التدابير التي إتخذتها الدولة لتسهيل عملية المسح ؟
- ماهي اهم المشاكل الناتج عن عملية التزقيم العقاري؟

وسوف يتم معالجة الموضوع وفقا للمنهج التأصيلي والتحليلي ، والذي نحاول من خلاله تحليل مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية المتصلة بإجراءات عملية المسح العام للأراضي ، التي تم تناولها في فصلين

الفصل الأول : الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري

الفصل الثاني :الإجراءات الإدارية لعملية المسح

الفصل الأول

الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري

تمهيد :

تعد عملية مسح الأراضي الأساس المادي لنظام الشهر العيني ، إذ تنص المادة 02 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري . " تترجم هذه العملية في الواقع عن طريق قرار من الوالي يحدد فيه تاريخ افتتاح عملية المسح، ثم يلي ذلك إنشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية بهذا القرار، ثم تباشر بعد ذلك عملية المسح والتي تعتبر عملية تقنية محضنة.

ونظرا لأهمية هذه العملية في تحديد الملكية العقارية تحديدا دقيقا من خلال إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري عن طريق تأسيس السجل العقاري .

ورغبة من الدولة الجزائرية في الإسراع في عملية المسح العقاري وذلك لتطهير الملكية العقارية بمختلف أنواعها وبالتالي الوصول إلى وضعية حقيقة وفعالية وقانونية للعقارات الموجودة في كافة أرجاء البلاد تم إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم : 234/89 المؤرخ في : 19/12/1989 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم : 63/92 المؤرخ في 12/02/1992 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

من خلال كل هذا سنحاول التطرق إلى

المبحث الأول : الإجراءات القانونية لعملية المسح العام للأراضي
المبحث الثاني : الضوابط الخاصة بها ودور الوكالة الوطنية فيه.

المبحث الأول: إجراءات القانونية لعملية المسح العام للأراضي

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

المطلب الأول : انطلاق عملية المسح

تتطلب عملية المباشرة في عملية المسح قرار من الوالي لإفتتاح هذه العملية بإقتراح من مديرية المسح العام للأراضي ، يبين فيه علي الخصوص تاريخ إفتتاح العملية ، تسبق هذه العملية عملية إشهار واسعة لإلمام الجمهور بهذا العملية.

الفرع الأول: افتتاح عملية المسح العام للأراضي

إن عملية المسح لأي بلدية تكون موضوع قرار من الوالي المختص إقليميا ، يحدد فيه علي الخصوص تاريخ افتتاح عملية المسح والتي تأتي بعد الشهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ، كما تبلغ نسخة من هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بهذا القرار ، كما يتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية ،وكذا في البلديات المجاورة وذلك في اجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح عملية العمليات.(الملحق رقم 01)¹

وهذا لكي يكون أصحاب العقارات موضوع المسح حاضرين للإدلاء بتصريحاتهم التي تسهل من سير عملية المسح(الملحق رقم 02)، كما يجب على الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات

¹- عمر تيمجدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، شهادة ماستر، جامعة بسكرة، سنة 2013/2014 ص 30

العمومية أُنقِدم التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها ،وذلك لإضفاء صفة الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة.¹

الفرع الثاني: اللجنة القائمة بالعملية

بمجرد افتتاح أعمال المسح العام تشكل لجنة بالبلدية وهي اللجنة التي أشارت إليها المادة 09 من الأمر 74/75 المؤرخ في : 1975/12/11 والتي جاء فيها : "تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الإدارة والمالكون والجيران) ولهذا الغرض تؤسس لجنة بلدية لمسح الأراضي ، ويحدد تشكيل هذه اللجنة واختصاصاتها وسيرها بموجب النصوص التطبيقية لهذا الأمر" والتي حدد أعضاؤها بموجب المرسوم رقم : 62/76 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم : 134/92 المؤرخ في : 1992/04/07 وتنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العملية المسحية.²

أولاً: لجنة المسح:

تنص المادة 7 من المرسوم رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 على انه تنشأ لجنة لمسح الأراضي من اجل وضع الحدود في كل البلديات بمجرد افتتاح عمليات المسح وتتكون هذه اللجنة من :

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا ،يعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي الذي يختاره من بين قضاة المحكمة التي توجد البلدية المعنية بالمسح ضمن دائرة اختصاصها

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله ، نائبا للرئيس ووجوده ضمن تشكيلة اللجنة ضروريا بإعتباره مسيرا للأملاك التابعة للبلدية.

- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة يتولى تعيينه مدير الضرائب لولاية لإعطاء معلومات حول الوثائق المسجلة لدى مصالحه والتي لم يتم إشهارها.

¹- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية،ص 127

²- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى، 2009 ، ص 59

- ممثل للمصالح المحلية للأملاك الوطنية يعينه مدير أملاك الدولة من بين الموظفين المؤهلين التابعين لإدارة أملاك الدولة وهذا قصد تمثيل مصالحها في اللجنة وهذا لوجود أملاك عامة وخاصة تابعة للدولة ضمن البلدية محل المسح.
 - ممثل لوزارة الدفاع الوطني، يقصد به رئيس القطاع العسكري على مستوى الولاية أو من يمثله، حتى يساهم في تعيين العقارات التابعة لقطاعه
 - ممثل لمصالح التعمير في الولاية وهذا للإستفادة من رأيه في تحديد المناطق العمرانية .
 - موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية أي الغرفة الجهوية لإبداء رأيه في المنازعات التي تثور أثناء عملية المسح العام .
 - مهندس خبير عقاري، تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية ، يتم اختياره من قبل رئيس اللجنة لأن عملية المسح هي ذات طابع فني وتقني تستدعي الإستعانة بأهل الخبرة .
 - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله ، لي يدلي برأيه لمطروحة أثناء سير عملية المسح ، لأنه هو المسؤول على الترقيمات العقارية والتي سوف تؤول إلى مصالحه لاحقا.¹
- على أن تشكل اللجنة إذا تعلق الأمر بالمسح العقاري المنجز في المساحات والمواقع المحمية بممثل عن مديرية الثقافة بالولاية ، وبالنسبة للعمليات التي تتجز خارج المناطق الحضرية بممثل عن المصالح المحلية لمديرية الفلاحة، وممثل آخر تابع للمصالح المحلية للري ، علي ان يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة مع العلم إن كافة الأعضاء المذكورين أعلاه باستثناء الرئيس يعينون من قبل الوالي بناء علي طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الدولة للولاية.² (الملحق رقم 03)

ثانيا : كيفية اجتماع اللجنة:

¹ - نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص 59

² - عازب فرحات، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، سنة

1995، ص 55

تنص المادة 08 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام علي مايلي : “ تجتمع اللجنة بناء علي طلب من مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبناء علي دعوة من رئيسها “.

ويحرر محضر مفصل على المداولات ، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات ويجب أن يكون علي الأقل ثلث أعضاء حاضرين ، وفي حالة تساوي الأصوات يرجع الرئيس ، وتنفذ قرارات اللجنة بموجب قرار من الوالي.¹

ثالثا : مهمة اللجنة:

مهمة هذه اللجنة كما بينته المادة 09 من المرسوم أعلاه تتمثل فيمايلي :

- جمع الوثائق والبيانات من اجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية .
- التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق² فيما بينها إذا أمكن ذلك.
- البث بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على اثر عملية المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثروة الزراعية في جميع المنازعات التي لا يمكن تسويتها بالتراضي.
- تقوم لجنة المسح بمهمتها بمساعدة المالكين والحائزين للحقوق العينية الذين ألزمهم المشرع عند الحاجة الإدلاء بملاحظاتهم.

خول المشرع للمواطنين أجل شهر بعد إيداع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به بمقر البلدية عند انتهاء من الأشغال التقنية لتقديم شكاوهم إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها والسعي على إنهاء الخلاف وديا بين المعنيين بالأمر متى شب نزاع حول الرسم المساحي لعقاراتهم ، وعند فشل التوفيق بين المتنازعين تعلمهم اللجنة بأنه بهم مهلة ثلاثة أشهر من أجل الاتفاق على

¹-المادة 08 ، من المرسوم 62/76 ، المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام .

حدودهم او من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا وفي خلال هذا الأجل ،
العقارات المتنازع حول حدودها تحدد معالمها مؤقتا وتصبح نهائية بعد انقضائه .

وتكون حينئذ الوثائق المساحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات، أي بمثابة مرآة تعكس حالة
العقار.¹

المطلب الثاني: الأعمال التقنية لعملية المسح

تنص المادة 02 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح
الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على انه " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق
الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري " فتأسيس السجل العقاري يتطلب عدة إجراءات
وعدة مراحل مترابطة يجب المرور عليها من أجل تحديد الملكيات العامة والخاصة ويمكن تقسيمها
إلى: مرحلة تحضيرية ، مرحلة ميدانية ، ومرحلة الختامية

الفرع الأول: المرحلة التحضيرية

يباشر رئيس مكتب المسح البحث في أول الأمر، في كل الوثائق والمخططات المتوفرة سواء
كانت طوبوغرافيا أو عقارية أو المتعلقة بالبلدية محل المسح ضمن قائمة تحتوي على مختلف أنواع
المخططات التي ترق وتنسخ على سلم ملائم كما تستخرج صور عنها بحيث يمكن تزويد فرق
الميدان بالنسخ الضرورية، كما يجب استكمال هذه القائمة بالمعلومات التي بحوزة المحافظ العقاري
والمسجلة في المسح العقاري.² ومن هنا يمكن تقسيم الأعمال التحضيرية على مستوى المكتب إلي
المراحل التالية:

¹ - مجيد خلوفي ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار الهومة ، الجزائر، طبعة 2011 ، ص112

² - نظام الشهر العيني، معدة في إطار الملتقى الجهوي حول موضوع العقار الفلاحي بين الحياة والملكية بمجلس قضاء الجلفة

بتاريخ: 2010/05/06

أولاً :جمع الوثائق

يتعلق الأمر ب :

- الوثائق القديمة الموجودة، المتعلقة بالبلدية وهي:
- خريطة على السلم 25.000/1 أو 50.000/1.
- المخططات المشيخية.
- المخططات النموذجية، قانون 1873 على السلم 4000/1.
- مخططات الإقليم
- مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية مصادق عليها أو لا.
- المخططات الخاصة.
- مخططات الغابات.
- مخططات وضع الحدود للأراضي في إطار الثورة الزراعية والتي استرجعت فيما بعد.
- مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتيا.
- مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية.
- الصور الجوية ب.1/20.000.
- الصور الجوية المكبرة على السلم 5000/1 والمستعملة أثناء الاشغال المتعلقة بالثورة الزراعية.
- الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية.
- أعمال البحث التي نتج عنها إعداد قائمة لمخططات قديمة بمراجع، عوضا من حفظها، وذلك لغرض استرجاعها عند الحاجة.

- الوثائق التي تعتبر مفيدة لسير العمليات التي يحتم إعادتها أو نسخا منها تنجز على السلم الملائم ، لتزويد الفرقة المكلفة بالعمليات ¹.

ب- الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية:

يتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقا لقانون رقم: 09/84 المؤرخ في: 04/02/1984 المتضمن تنظيم الإقليمي للبلاد وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة.

تعتبر هاتان الوثيقتان ضروريتان لمعرفة محيط الإقليم البلدي.

ج- الوثائق الأخرى:

هناك وثائق أخرى تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي العام، المتعلقة بالأموال التابعة للدولة والبلديات كما وجدت قبل صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية والأموال التي كانت موضوع نزاع ملكية على مستوى البلدية وكذا المخططات الخاصة المتعلقة، بالتنازل ، التخصيص والتحويل .

توجد هذه الوثائق على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي، من جهة أخرى، يجب أن تطلب من مصالح المحافظة العقارية قائمة للملاك الذين لهم حقوقا مشهورة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية هذه الوثائق من شأنها أن تسهل:

-تحديد الملاك ومن ثم استدعائهم؛

- التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها، لوجودها في القوائم ، غير أنهم لم يحضروا يوم التحقيق ومن بين تلك التي لم يتمكن من تحديد أصحابه.

-تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من أرشيف المحافظة العقارية.

ثانيا: إعداد المخطط البياني للحدود

يتحصل على هذا المخطط بعد إعداد على ورق هيليوغرافي لتساوير الجوية والاسترجاعات الفوتوغراممترية ، إن تركيب كل قسمة مسح الأراضي ينتج من تقطيع ولصق المسحب الهيليوغرافي.

¹-التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم النهائي

بهذه الطريقة تشكل أقسام مسح الأراضي للبلدية، معدة في نسختين تستعمل الواحدة للأشغال الميدانية والأخرى للتحقيق والتحسين¹.

تؤشر بعد ذلك ، على هذا المخطط الحدود الموجودة في الوثائق القديمة بعد فحصها ومقارنتها بالتساوير الجوية ، يتعلق الأمر أساسا:

- الحدود الموضوعية في إطار التحديد الكارتوغرافي للبلدية؛
- أسماء البلديات المجاورة وعند الاقتضاء الولايات والدوائر؛
- حدود القطع الأرضية التابعة سابقة لأحكام الدولة، والبلدية، المحددة طبقا لقانون مجلس المشيخي؛

- حدود الأراضي المعنية أثناء عمليات تسوية النزاعات الناتجة عن الثورة الزراعية؛
- الحدود المعروفة لغابات وكذا ملحقات الأملاك العمومية؛
- حدود الأراضي التي كانت موضوع تحقيقات طبقا لقوانين العقارية السابقة؛
- حدود المجموعات ذات طبيعة عرش؛
- حدود المناطق غير القابلة لمسح.
- إعادة التنظيم الفلاحي للقطاع العام.

ثالثا : تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام

في الوسط الريفي يعتبر جزء من الإقليم البلدي، القسم المسحي، المجزئ في حد ذاته، إلى أماكن مسماة مابين بطريقة تمكن من نقله حسب سلمه على ورقة مخطط مسح الأراضي ذات شكل (76 سم \times 51 سم) يعتبر المكان المسمى عدد من مجموع ملكية التي تداول السكان تقليديا على إعطائها تسمية معينة.

أ- تقسيم إقليم البلديات إلى أقسام:

يتم هذا التقسيم باحترام المبادئ التالية:

- يتشكل محيط القسم، من حدود ثابتة كالطرق والمعايير، أو مجاري المياه الراكدة وكذلك القنوات والجدران... إلخ .

¹- ليلي لبيض ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة ، سنة 2012 / 1011 ، ص 54

- يوصي بعد تقسيم الأماكن المسماة أو جزء من إقليم يشكل مجموع متجانس مطار، مصنع أو مجموعة بنايات حضرية).

- يكون اتجاه الشمال موازي لأقل من 10 درجات بالجانب الصغير للورقة.¹

ب- ترقيم الأقسام:

ترقيم الأقسام بالنسبة لكل بلدية، انطلاقاً من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة، ويعطي رقم (01) للقسم الواقع في شمال غرب البلدية على أن يستمر الترقيم أفقياً في اتجاه الشرق وإلى غاية حدود البلدية، ثم نحو الغرب في شكل تعرجي. يجب إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين.

ج- نقل حدود الأقسام على المخطط البياني الميداني:

تنقل حدود الأقسام المبرمجة على نسختي المخطط البياني للحدود، تمثل بواسطة خط أحمر زنجفر 10/02 م مضاعف بشريط أصفر 3 م بقلم ألوان فاتح حتى يظهر تعامل التصاوير الجوية أو الاسترجاع الفوتوغرامميتري.

د- تعيين المناطق التي من شأنها أن تكون صعوبات لتقدم الأشغال:

تقوم المصالح المحمية لمسح الأراضي بدراسة تظهر من خلالها، فوق مخطط منظم، المناطق التي يمكن أن تشكل صعوبات من شأنها أن تعرقل تقدم أشغال المسح العام. تبعد مؤقتاً، هذه المناطق المسماة " غير قابلة للمسح " بموافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي، من عمليات المسح، لتعالج في أوانها بطريقة مناسبة.

هـ- ترتيب الأقسام على حسب درجة الصعوبات الممكن مواجهتها:

يتم ترتيب الأقسام المراد معالجتها بالنظر إلى درجة الصعوبات التي تفرضها طبيعة الملكيات خلال الأشغال الميدانية (الملكيات الصغيرة، كثافة الغطاء النباتي، حدود غير ظاهرة، صعوبة المسالك ووعورة الأرضية، التغييب) ومن ثم تبدأ الأشغال في الأقسام السهلة، لتمتد بعد ذلك للأقسام حسب تصاعد درجة الصعوبات، وبعد الانتهاء من هذه المرحلة يتم الاستعداد للقيام بالأعمال الميدانية².

¹ - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 55

² -- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 56

الفرع الثاني: المرحلة الميدانية

يتم خلال هذه المرحلة إجراء جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية لإعداد المخطط المساحي لحدود العقارات.

اولا - عملية تحديد العقار:

إن تحديد العقارات تتم بحضور الملاك المجاورين أو ممثلين الموكلين وهذا مبدأ يجب العمل به مهما كانت الصفة القانونية للملاك.

في هذا الصدد، من خلال تعيين كمحقق، فإن عون مصلحة أملاك الدولة موكل أيضا لتمثيل الدولة في تعيين حدود العقارات التي هي ملك للدولة، ولهذا يجب أن يعمل مستعينا عند الضرورة بالوثائق المجمعة، على أن لا تمتد إدعاءات الملاك المجاورين إلى ملحقات العقارات التابعة للدولة، كما يجب عليه أن يقوم بالدفاع عن مصالح الدولة أما لجنة مسح الأراضي، في حالة احتجاجات من طرف الغير.¹

أ- **وضع حدود إقليم البلدية:** المقصود هنا هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية ووصفها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود، يحرر المحضر من طرف التقني المكلف بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا رؤساء البلديات المجاورة.

عند الاقتضاء، يذكر في المحضر كل الاحتجاجات أو الإقتراحات الإلزامية إلى تغيير طفيف في الحدود حتى يتمشى مع الحدود الثابتة، تقدم هذه الوثيقة بعد إمضاءها من طرف كل الأشخاص المؤهلين لذلك والحاضرين لعمليات وضع الحدود، إلى السيد الوالي قصد الموافقة، وتقدم إلى السيد وزير الداخلية قصد الموافقة، في حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى.

في هذا الصدد، تجدر الإشارة إلى انه تطبيقا لأحكام المادة 05 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/26 المتعلق بإعداد المسح العام، فإن الصعوبات الخاصة بوضع الحدود تدرس ويبت فيها نهائيا من طرف السيد وزير الداخلية.

تتم عملية وضع الحدود الإقليمية للبلدية أساسا في ثلاثة مراحل :

أ- أشغال الإستطلاع ، ب -إعداد المخططات البيانية ، ج -تحرير المحضر

¹مذكرة المؤرخة في 1977/09/17، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والعقارية الموجهة الى مدراء أملاك الدولة لكل الولايات، والمتعلقة بدور المحققين التابعين لمصالح أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.

- أشغال الاستطلاع:

في إطار عمليات تحديد إقليم البلدية، يستعمل رئيس الفرقة الوثائق الرسمية التي بحوزته (جرائد رسمية مخططات المصلحة، محاضر وكذا مخططات التحديد المبينة للقوام المادي للبلديات...) وذلك لإنجاز مخطط بياني للتحديد مؤشر عليه.

بمناسبة متابعة حدود البلدية تدون تصريحات رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتُقارن بالمخطط البياني لمحدود المؤشر عليه، يأخذ ويقيد جميع المعلومات التي يمكن ردها في محاضر الاستطلاع والرسومات البيانية.

يوضح على الخصوص عندما يكون بصدد حدود طبيعية، وضعية الخط الفاصل (محور طريق أو قناة أو مجرى وادي أو نهر) ، في حالة ما إذا تتوافق حدود ما بين البلديات مع حدود مجموعة ملكية يتم تعيين الملاك المجاورين لهذه الملكية. تكتفي عملية البحث على مجموعات الملكية المؤدية إلى نقاطها الرئيسية وأطراف الحدود الموجودة في شكل خط رئيسي، كما يبين جميع النصب ومعالم الحدود وكذا أماكن الأوتاد التي يجب أن يضعها مؤقتا في حالة غياب المعالم الطبيعية.

يباشر استبداليا بنصب أخرى، في أقرب الآجال ، حيث يقتصر التأشير في حينه، في المحضر والمخطط البياني على النصب لا على المعالم غير المجسدة بأرضية من طرف السلطات المحلية.

- إعداد المخططات المرئية:

ينجز رئيس الفرقة بعد الانتهاء من الأشغال الميدانية وفق سلم المستندات المستعملة والمذكورة أدناه:

- مخطط عام لإقليم البلدية مع تعيين البلديات المجاورة وأرقام الوحدات.

- مخطط الوحدة المناسب للحد المميز مع البلدية المجاورة.

يضع رئيس الفرقة على المخطط البياني سلسلة غير منقطعة من الأرقام لكل النقاط الهامة المعينة لمحدود، تحاط هذه النقاط بدائرة صغيرة حمراء أو الأرقام المتعلقة بها تدون بالحبر الأحمر، تسهل هذه الأرقام التي تنقل فيما بعد على المحضر معرفة الحدود.

يجب أن تنقل، بغض النظر عن المعالم التي تنتمي إلى الحدود الإقليمية، القمم، الصخور الكبيرة النصب ودلائل أخرى موجودة على هاته الحدود أو على مقربة منها، في المخططات البيانية.

- تحرير المحضر:

يحرر محضر تثبيت الحدود، ما بين البلديات، على مطبوع نموذج 12 وعند الحاجة، بمخططات استطلاعية مؤشر عليها قانونا ، يحتوي هذا المحضر على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعينة بأرقامها والتعريف بحدودها، يقسم إلى مواد بقدر وجود المخططات البيانية ويحرر بعبارات واضحة ودقيقة ويتعين بالخصوص عدم استعمال عبارات " الحافة اليمنى " " الحافة اليسرى " للطريق، ولكن بتحديد اتجاه الحدود لهذه الطبيعة، تجمع باقي الوثائق الأخرى المرفقة، عند الاقتضاء، بنفس الشروط، في النسخة الأصلية للمحضر، وتقدم جميع هذه الوثائق فيما بعد إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية ومصادقا عليها من طرف الوالي ووزير الداخلية.

إذا رفض أحد المعنيين الإمضاء، فإن هذا الرفض وكذا الأسباب المثارة تقيد عند نهاية هذه النزاعات كما أن التأشيرة المناسبة تكون بشهادة الأطراف الأخرى، وإذا تعلق الأمر بأعمال المسح بين البلديات فللوالي أن يصلح بين الأطراف أو الفصل في النزاع.

أما إن تعلق الأمر ببلديات تقع ما بين ولايتين مجاورتين، فعلى الوزير الفصل في النزاع باقتراح من طرف الولاية المعنيين (انظر قانون رقم : 09/84 المؤرخ في 1984/04).

يعد المحضر في عدة نسخ بحيث يمكن الاحتفاظ بنسختين (02) بالمصلحة وتسليم نسخة لكل مصلحة معنية (الولاية، البلدية المسوحة، البلديات المجاورة)¹.

ثانيا: التحقيق العقاري:

بعد توفير كل المعطيات الضرورية من وثائق و بيانات تباشر أول خطوة عملية ألا وهي التحقيق العقاري، حيث يتم تحديد المهام و توزيعها على الأعوان، لتأتي بعدها مرحلة معرفة حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى وتعيين أصحاب هذه الحقوق وهذا بموجب القانون: 02/07 المؤرخ في: 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.²

أ- سير التحقيق العقاري : يعد التحقيق العقاري من بين أهم مراحل عملية المسح ويتم تحت إشراف مديرية الفرع المحلي لمسح الأراضي و التي تكون في كل بلدية فرق عمل.

¹- ليلي لبيض ، مرجع سابق ، 57 و 58 و 59

²- القانون رقم : 02/07 المؤرخ في : 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية

كما انه يتوجب على المحققين حث الأشخاص على تقديم مساعداتهم ويقوم بشرح مفصل لهم عن موضوع التحقيق والهدف من المسح الذي يركز على تجسيد قانون الأملاك العقارية وفي هذا الصدد فإن مساهمت الملاك أو الشاغلين بالتوفير التحقيق ليس فقط بالوضعية القانونية لأملاكهم ولكن أيضا بأملك الجيران.

كما انه يتم في هذه المرحلة إجراء عملية إشهار واسعة وذلك طبقا لنص المادة 03 و 10 من المرسوم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي ويتم استدعاء كل شخص له علاقة بالعقار موضوع المسح بواسطة ثلاث استدعاءات تفصل بين مدة الواحد والأخر 15 يوما وفي حالة عدم الحضور تتم عملية التحديد بشكل تلقائي دون الحاجة لحضوره.¹

- **موضوع التحقيق العقاري:** و يتمثل في توفير وجمع المعلومات القانونية المتعلقة بالملكية و توفير و جمع العناصر التي تتعلق بحق الملكية والحقوق العينية الأخرى، و كذا الأعباء التي تنقل العقار الممسوح.

وفي هذا الإطار نصت التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عملية المسح و الترقيعات العقارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية على تشكيل مجموعة عمل Brigade ، مهام رئيسها توزيع الأعمال على الفرق الميدانية Les équipes و الوقوف على الإحترام الدقيق للتعليمية رقم: 16 و الإشراف على مراقبة الأعمال المنجزة و خاصة تحديد الملكيات والمسك الجيد للوثائق، مع تقديم يد المساعدة للفرق إذا واجهتها بعض المشاكل، و ضبط الإستدعاءات و التأكد من إرسالها حيث يفتح سجل خاص بذلك ، و التأكد من تقدم وتيرة العمليات و مسك بطاقة تقدم الأشغال ، مع الإشارة إلى أنه في حالة ظهور بعض المشاكل تقدم إلى رئيس المكتب تقرير .

كل مجموعة Brigade تتكون من مجموعة فرق ميدانية تسند لكل واحد منها قسم الطبوغرافيا و إنجاز التحقيق العقاري اللازم لكل ملكية ، و تتكون هذه الفرق من: عونين تقنيين من مصلحة مسح الأراضي، عونين محققين ، واحد من المحافظة العقارية و الآخر من مديرية أملاك الدولة ، و عون من البلدية ، وتعمل هذه الفرق تحت المسؤولية المباشرة لرئيس المجموعة.²

¹ - محمد سليمان وشوقي راقد، الإجراءات المتبعة في عملية المسح العام للأراضي في الجزائر ، مذكرة ماستر ،جامعة الجلفة ، سنة

2014/2013 ص36،37

² - الولي حميدة، المسح العقاري في الجزائر وإشكالاته القانونية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاة، الدفعة 18، السنة 2010/2007، ص21و22

ج- إنجاز التحقيق العقاري : يقوم بإنجازه الأعوان المحققون تحت إشراف و قيادة رئيس الفرقة وهم مكلفون ب :

- الفحص والتأكد من صحة المستندات و الوثائق المقدمة لهم.
- جمع أقوال و تصريحات الأشخاص المعنيين.
- تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من أرشيف المحافظة العقارية.
- التزويد بالتصاووير الجوية و الإسترجاعات الفوتوغرامترية :

فالتصاووير الجوية هي وثيقة على سلم له نفس المميزات المترية و تمثل شكل صورة جوية ، يتحصل عليها بجمع صورة موضوعة و موجهة نسبياً ، كما كانت عليه عند التقاطها بآلة الإسترجاع التي بواسطة تقنية معالجة العناصر السطحية يمكن انتقال إسقاط تعرجي إلى إسقاط أفقي للتصاووير الجوية .

أما الإسترجاعات الفوتوغرامترية فهي وثيقة غرافية و مترية لها شكل و صرامة مخطط طبوغرافي ناجم عن استغلال نقطة لتفاصيل جمع صور جوية على مستوى آلة الإسترجاع التي تسمح بتوقع الصور الناجمة ، كما كانت عليه أثناء التقاط الصور .

تحضير المخطط البياني للحدود : و يتحصل على هذا المخطط بعد إعداد على ورق هيليوغرافي للتصاووير الجوية و الإسترجاعات الفوتوغرامترية و تجدر الإشارة إلى أن تركيب كل قسم ينتج عن تقطيع و لصق السحب الهيليوغرافي.

وبهذه الطريقة تتشكل أقسام مسح الأراضي للبلدية المعنية و يتم إعدادها في نسختين: الواحدة للأرشيف الميدانية و الأخرى للتحقيق و التحسين.

يؤشر بعد ذلك على المخطط الموجود في الوثائق القديمة بعد فحصه و مقارنته بالتصاووير الجوية و يتعلق الأمر خاصة ب :

- الحدود الموضوعية في إطار التحديد الكارثوغرافي للبلدية إبراز الحقوق التي قد تؤول للدولة.

- إعداد بطاقة التحقيق العقاري نموذج 17¹

ويجب التأكد على أن التحقيق العقاري نجاحه لا يتوقف على نسبة الوثائق والأقوال و التصريحات المحصل عليها، بل يعتمد أساساً على معرفة صحتها من خلال تصفية وغريلة كل هذه الحصيلة.

1- معاينة حق الملكية : حق الملكية هو ذلك الحق الذي يرد على شيء ما من الأشياء و يخول لصاحبه الإستئثار و سلطة استعمال الشيء و استغلاله و التصرف فيه و ذلك في حدود القانون و معاينة حق الملكية يتم بواسطة السند أو بواسطة البحث والإستقصاء في حالة غياب سند الملكية .
أ- المعاينة بواسطة سند: وتتم من خلال فحص شرعية هذه الوثيقة و التي يجب أن تظهر كل الميزات والشروط المطلوبة والمعمول بها لإثبات حق الملكية للتأكد من الطابع الحالي للمعلومات التي تحملها هذه الوثيقة .

فالوثيقة حتى إن كانت تظهر صحيحة من الوهلة الأولى فهذا لا يعفي العون من التحقيق و التأكد من الطابع الحالي للمعلومات المتوفرة فيها، لأن هذه الأخيرة قد تكون تغيرت بموجب تصرف لاحق لها ، و هذا الشك يمكن تجاوزه بمجرد مراجعة أرشيف المحافظة العقارية وفي بعض الأحيان تكون السندات المقدمة غير دقيقة بالنظر إلى قدمها فلا تعكس بالمرّة الوضعية الحقيقية للعقارات إلا أن هذا لا يمنع من البحث و الاستقصاء التكميلي .

وفحص هذه الوثائق قد يؤدي إلى ظهور بعض الإشكالات نذكر منها :

- الوثيقة المقدمة تحمل كل المواصفات القانونية لكن لا شيء يؤكد أنها تتعلق بالعقار المراد التحقيق فيه فهنا لا بد من اللجوء للبحث والإستقصاء لإثبات حق الملكية ، و هنا يتم الإعتراف بصفة الحائز للمعني انطلاقاً من هذا السند بشرط عدم وجود اعتراضات مع احتساب مدة الحيازة القانونية لصالحه (15 سنة).

- الوثيقة القانونية المتعلقة بالعقار بها دلائل واضحة و لكن المساحة الموجودة عليها أقل من المساحة المحددة في الميدان، هنا يجب معرفة مصدر المساحة الزائدة و التي قد تكون متأتية من الملاك المجاورين

- الشخص الذي يراد التحقق من ملكيته يتمسك بالمساحة المدونة في سند الملكية

¹- التعلية رقم 16 ، المرجع السابق .

والتي هي أكبر المساحة المحددة في الميدان و هنا يجب على المحققين فحص السندات المتعلقة بالملكيات المجاورة و بالتالي قد يتم التوصل إلى تطابق بين المساحات المسجلة و بين السندات المقدمة كما قد يتم التوصل إلى عدم تطابق ، و بالتالي نكون أمام نزاع حول الحدود الفاصلة و يرفع هذا النزاع للجنة المسح لمصلحة الأطراف.

-السندات الرئيسية المعترف بها : و نجد من بينها :

- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في ظل التشريعات العقارية السابقة.
- العقود الإدارية المعدة من طرف الولاية و رؤساء البلديات و التي تنشئ أو تنقل أو تعدل حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى.

العقود المنشئة أو الناقلة أو المقترحة أو المعدلة و المتعلقة بالملكية العقارية والمعدة من طرف الموثقين القدامى والكتاب الموثقين و هذا قبل صدور الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم التوثيق.

فالأمر يتعلق هنا بالنظر فيما إذا كان الشخص المعني بالتحقيق يزاول على العقار المعني حياة مطابقة لإجراءات القانون المدني بمعنى حياة مستمرة و غير منقطعة و هادئة و علنية و ثابتة غير مشوبة بلبس و في هذا الإطار يجب على الشخص تقديم وثائق حالته و كذا كل وثيقة أخرى من طبيعتها توضيح التحقيق مثل : الشهادات المكتوبة ، الشهادات الجبائية ، كل هذه الإدعاءات يجب أن تقارن مع شهادات الملاك المجاورين و مع شهادة كل شخص يمكن أن يحوز معلومات مهمته على العقار الممسوح ، و في هذا الصدد يجب التأكيد على وجوب تجاوز سن الشخص الذي يقدم شهادته 16 سنة. كما يجب البحث في أرشيف المحافظة العقارية كما إذا كان هناك حق مشهر يحض القطعة الممسوحة قد يتعارض مع الحياة المصرح بها في التحقيق. ويجب التأكد أيضاً أن لا حق يعود للدولة أو البلدية على العقار المراد مسحه.¹

الفرع الثالث: المرحلة الختامية

¹-الولي حميدة، مرجع سابق، ص 24

حتى يمكن الوقوف على ما حققته عملية المسح العقاري من نتائج، فإنه ينبغي إعداد وثائق مساحية، تبرز أهم المعلومات الخاصة بالعقا ، وسنتناول كل وثيقة في ما يلي:

أولاً: المخطط المساحي (Le plan cadastral)

يقدم الرسم التخطيطي للمنطقة المعنية تفصيل تجزئتها إلى أقسام مساحية، و كل قسم مساحي يتكون من مكان معلوم ويشمل المكان المعلوم أجزاء ملكية وكل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضي.

ثانياً : سجل مسح الأراضي (La matrice cadastrale)

هو عبارة عن سجل خاص يضم أوراق تخصص كل ورقة لمالك واحد إذ تحدد فيها هويته تحديداً دقيقاً ثم تذكر كل أجزاء الملكية الخاصة به ، و التي قد تكون تابعة لقسم مساحي واحد أو لعدة أقسام مساحية.

ثالثاً : جدول الحساب (Le table des comptes)

وهو عبارة عن خلاصة لسجل مسح الأراضي فهو يشمل رقم حساب المالك وعدد العقارات التي يملكها في البلدية الممسوحة، ويتكون رقم الحساب من خمسة أرقام ، و تكون الأولوية في إعطاء العدد لهيئات والمؤسسات العمومية ،وبعد ذلك تليهم العقارات المجهولة ثم الأملاك الوقفية و في الأخير الأشخاص الطبيعيين ليتم ترتيبهم ترتيباً أبجدي.

د- جدول الأقسام: (L'état de section)

وترتب فيه مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي¹ ،ويكون هذا الجدول خاص بكل قسم مساحي.

رابعاً : البطاقات العقارية T10

وتشتمل هذه البطاقة على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز.

¹ - عازب فرحات ، مسح الأراضي والسجل العقاري ، الندوة الوطنية للقضاء العقاري ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، زرادة، سنة 1993،

بعد الإنتهاء من الأعمال الميدانية و التحقيقات العقارية ، واعداد الوثائق المثبتة لهذه العملية يودع مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة به ، ليتم إظهاره في الأماكن المعتادة للصق بالبلدية المعنية و البلديات المجاورة ، حيث يمكن للمعنيين الإطلاع،و حتى يتمكن كل من تم المساس بحقوقه ، تقديم إحتجائه أثناء المدة القانونية، ويتم ذلك إما كتابيا أو شفويا إلى رئيس فرقة المسح العقاري.¹ يوضع سجل الإحتجاجات و الشكاوى المقدمة أمام لجنة مسح الأراضي العام،والتي تجتمع بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة لدراسة الشكاوى و فحصها،والسعي لإنهاء الخلاف وديا بين المعنيين بالأمر، متى شاب نزاع حول الرسم المساحي لعقاراتهم،وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط، و يحزر محضر بذلك وتعلم اللجنة الأطراف بالأجل القانوني لرفع دعوى أمام الجهات القضائية و المحدد بـ 30 أشهر ، وبإنقضاء هذه المهلة تصبح الحدود نهائية.²

¹ - إبراهيم أبو النجا : السجل العيني في التشريع المصري ، مطابع جريدة السفير، الإسكندرية، سنة 1978، ص225

² - ريم مراحي، اثر الوثائق المسحبة في ضبط وتحديد الملكية العقارية ، مداخلة في جامعة عنابة ، ص 9

المبحث الثاني: الضوابط الخاصة بالمسح ودور الوكالة الوطنية فيه

المطلب الأول: الضوابط الخاصة بعملية المسح

تهدف عملية المسح العام إلى تحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات حسب المادة 2 من الأمر رقم: 74/75 ومنه إحصاء جميع العقارات الواقعة في المنطقة العقارية الجارية فيها الأعمال وبيان موقع كل عقار وقوامه ونوعه الشرعي وحدوده فضلا عن تحديد هوية مالكة أو مالكيه. لذلك تظهر أهمية التطرق إلى قواعد المسح العام ومنه التعرف على العقارات موضوع المسح وكذا المستندات المعتمد عليها في عملية المسح لإثبات ملكية العقارات المذكورة.

الفرع الأول: العقارات محل المسح العام

تشتمل عمليات المسح العام لجميع العقارات وفقا لنص المادة 4 من المرسوم رقم: 62/76 المعدل بموجب المرسوم رقم 400/84 المؤرخ في: 12/4 /1984 التي جاء فيه: " تشتمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يأتي:

- القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تتجز فيما يخص العقارات الريفية.
- القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها، ونمط استعمال البنايات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق، فيما يخص العقارات الحضرية.
- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.

ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة ، إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى، وذلك طبقا بتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي."

وعليه فإن العقارات تعني قطعا معينة من سطح الأرض ذات نوع شرعي واحد سواء كانت ملكية خاصة أو ملكية الدولة وسواء كانت تابعة لملكية الدولة العامة أو الخاصة.¹

¹ - ليلي لبيض ، مرجع سابق ، ص69

تشتمل أعمال المسح العام العقارات المملوكة للدولة التي تقدم كل التوضيحات اللازمة لفرق المسح فيما يخص حدود ملكيتها شأنها شأن الولاية والدولة والمؤسسات والهيئات العمومية وفقا لنص المادة 06 من المرسوم رقم: 62/76.

الفرع الثاني: السندات المعتمد عليها في عملية المسح

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، الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية وفقا لنص المادة 09 من المرسوم رقم 62/76 عند انتفاء وجود هذه الوثائق يتم التثبت من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وهي من مهام لجنة المسح المنصوص عليها بموجب المادة 07 من المرسوم 62/76 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم: 1.134/92¹ وتختلف سندات الملكية المثبتة لحق الملكية وينظر إلى التشريع المنظم لإثبات حق الملكية العقارية فإنه يوجد صنفين من السندات :

- العقود الرسمية المنشئة، الناقل، المصرحة أو المعدلة للملكية ،
- بعض الوثائق الغير الرسمية التي يعترف لها التنظيم بصفة القوى المطلقة .

أولا: العقود الرسمية

وهي تلك العقود التي تصدر من الموثق كضابط عمومي وهي كثيرة ومتنوعة لكننا سنتقتصرها

في :

- أ- عقد البيع : يعد أهم السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية بموجبه يقوم البائع بنقل ملكية عقار مبني أو غير مبني إلى المشتري مقابل ثمن نقدي يدفع خمسة أمام الموثق .
- ب- عقد المبادلة: تأسيسا على نص المادة 415 من القانون المدني فإن أحكام البيع تسري على المبادلة، إذ يعتبر كل مقايض بائع لشيء الذي مملوكا له وقابض به ومشتري في الوقت ذاته الشيء الذي كان مملوكا للطرف الآخر وهو قابض له.²

¹- لبيض ليلي ، مرجع سابق ، ص 70

²- حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار الهومة ، 2009، ص 29، 30.

ج- عقد الهبة : عرف الفقه الهبة على أنها تمليك العين في الحال مجانا، و هي تتم بين الأحياء، و هذا ما يميزها عن الوصية، و قد عرفها المشرع الجزائري في المادة 202 من قانون الأحوال الشخصية.¹ على أنها تمليك بلا عوض، فهي منحة من الواهب إلى الموهوب له مجانا، و قد ينصب عقد الهبة على كل الممتلكات الحقوق.²

عقد الهبة يحرر من طرف موثق في الشكل الرسمي، مع ضرورة خضوعه لإجراءات الشهر العقاري ، وفق المادة 206 من قانون الأحوال الشخصية" تتعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم الحياة ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات وإذا اختل أحد القيود السابقة بطلت الهبة".³

أما السندات الرسمية الصادرة بالإرادة المنفردة هي السندات التي تحرر بناء على إرادة منفردة، فهي ملزمة للشخص الصادرة منه، و تتمثل هذه السندات في:

أ- الوصاية: وهي تصرف إرادي مضاف إلى ما بعد الموت، يترتب عنها انتقال الملكية من الموصي إلى الموصى إليه، عند تحقق واقعة الوفاة، و تجوز الوصية في العقارات والمنقولات على أن لا تتجاوز نسبتها الثلث، و هذا وفق ما ورد في المادة 775 من القانون المدني: " يسري على الوصية قانون الأحوال الشخصية، و النصوص المتعلقة بها، و جاء في المادة 185 من قانون الأحوال الشخصية، تكون الوصية في حدود ثلث التركة، و ما زاد على الثلث تتوقف على إجازة الورثة.⁴ وكل تصرف قانوني يصدر في مرض الموت جعلته المادة 776 من القانون المدني في حكم الوصية" كل تصرف قانوني يصدر عن شخص في حال مرض الموت بقصد التبرع يعتبر مضافا إلى ما بعد الموت، و تسري عليه أحكام الوصية، أيا كانت التسمية التي تعطى إلى هذا التصرف.⁵ و تصدر الوصية في شكل تصرف ارادي منشئ للحق العيني، بناء على أحكام الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري والمراسم

¹-المادة 202 ، قانون 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية ، العدد 24 المؤرخ في 1984/06/12 ، ص 910

²- عبد الحفيظ بن عبيد ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار الهومة ، الجزائر ، الطبعة السابعة ، سنة 2011 ، ص 152

³- عبد الغني عبان ، قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير، حقوق ، جامعة العربي تبسي ، تبسة ، الجزائر، سنة 2010 ، ص 42

⁴- المادة 775 ، من القانون 11/84، مرجع سابق.

⁵- المادة 776 ، من الأمر 58/75 ، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

التنفيذية التي تلتها، حيث تحرر الوصية في الشكل الرسمي من طرف موثق و تشهر بالمحافظة العقارية.¹

ب-الوقف : هو حبس العين عن التصرفات التملكية مع بقائها على ملك الواقف والتبرع اللازم بريعتها على جهة من جهات البر والخير، و قد أصدر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين التي تنص على الوقف منها، القانون 11/84 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم والقانون 10/91 المنظم للأوقاف المعدل والمتمم بالقانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 وقد تناول أيضا قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم الأملاك الوقفية.

والوقف عقد شكلي يخضع للإجراءات المنصوص عليها في المادة 793 من القانون المدني، وهذا ما أكدته المادة 41 من قانون الأوقاف " يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق"، و منه فإن عقد الوقف يحزر من طرف موثق في سند رسمي، و يخضع لإجراءات الشهر العقاري.² و الهدف من إشهار عقود الوقف هو حماية الأملاك الوقفية من تعدي الغير، كما يمكن للدولة من بسط رقابتها على الأملاك الوقفية.³

ثانيا :السندات الغير رسمية

يتعلق الأمر بكل العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 1 جانفي 1971 ، وأنه طبقا لأحكام المادة 328 من القانون المدني يكتسب العقد تاريخا ثابتا ابتداء من:

- من يوم تسجيله،
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام،
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص،
- من يوم وفاة أحد الذين لي على العقد خط أو إمضاء.⁴

¹- مجيدي خلفوني ، المرجع السابق ، ص 135 و 144

²-المادة 41 ،من القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف ،الجريدة الرسمية الجزائرية ،العدد 21 ،في 1991/05/08 ، ص 690 ،

³- عبد الغني عبان ، المرجع السابق ، ص 45 و 46.

⁴- لبيض ليلي ، المرجع السابق ، ص 72.

المطلب الثاني: الوكالة الوطنية للمسح¹ ANC

إن عملية مسح الأراضي هي عملية ضخمة تتطلب وسائل مادية وبشرية كبيرة وبالإضافة إلى عامل الزمن الذي يقدر بعشرات السنين. ومن هذا المنطق كان لابد من إسنادها لهيئة ذات تنظيم قانوني و إداري وهو ما يصطلح على تسميته « بالوكالة الوطنية للمسح » .

الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية للمسح

أسند المشرع الجزائري عملية المسح العام للأراضي لمؤسسة إدارية مستقلة تسمى بالوكالات الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي: 234/89 المؤرخ في : 19/12/1989²، وهي مؤسسة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت وصاية وزارة المالية . وهي مكلفة بانجاز العملية التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني³.

مجلس الإدارة: يتكون مجلس الإدارة حسب نص المادة 13 من المرسوم السابق الذكر ،من الأشخاص التالية:

- ممثل لوزير الإقتصاد رئيسا
- ممثل لوزير الدفاع الوطني
- ممثل لوزير الداخلية
- ممثل لوزير التجهيز
- ممثل لوزير الفلاحة
- ممثل لوزير النقل
- ممثل للمحافظ السامي للبحث العلمي
- ممثل المندوب للتخطيط⁴

¹ - www.anc.org.dz

² - المرسوم 234/86 ، المؤرخ في : 19/12/1989 ، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للمسح الأراضي ، الجريدة الرسمية العدد 54، المؤرخة في: 20/12/1989

³ - رجال صليحة ، الشهر العقاري في القانون الجزائري ،مذكرة نيل شهادة ماستر ،جامعة البويرة ، سنة 2013 ، ص 10

⁴ - رحابية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، شهادة الدكتوراة ، جامعة تيزي وزو ، سنة 2014 ، ص192و193

يتم تعيينهم كأعضاء بالوكالة عن طريق قرار من وزير المالية بناء على إقتراح من السلطة التي ينتمون إليها، وللظفر بالمنصب لابد من أن تتوفر في المعني بعض الشروط كأن يكون العضو حائز على الأقل صفة نائب مدير في الإدارة المركزية، وضياع هذه الصفة ينجر عنه ضياع صفة العضوية، ويتم تعويضه بأخر حسب الأشكال السابقة في أجل أقصاه شهر.

ويجتمع مجلس الإدارة هذا مرتين في السنة على الأقل بناء على إستدعاء من رئيسته كما يمكنه أن يعقد بصفة إستثنائية بطلب من الرئيس أو ثلث أعضائه أو بدعوة من المدير على أن ترسل إستدعاءات الإجتماع مصحوبة بجدول الأعمال الذي يعده الرئيس بناء على إقتراح مدير الوكالة قبل 15يوما من تاريخ الإنعقاد ، وبشارك المدير والعون المحاسب للوكالة في الإجتماعات وتكون المشاركة لإبداء الرأي لا غي، هذا وللمجلس أن يستعين بأي شخص يراه أهلا في المسائل المطروحة للنقاش، ومما تجدر الإشارة إليه أن أعضاء مجلس الإدارة يمارسون نشاطهم بصفة مجانية إذ لا يعوضون إلا عن تلك المصاريف التي أنفقوها في التنقل والإقامة وذلك حسب التنظيم المعمول به، أما المسائل التي يتداولون فيها فهي تتعلق على وجه الخصوص بدراسة مخطط العمل السنوي والمتعدد السنوات، ووضع النظام الداخلي للوكالة، وتحضير الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة،إلى جانب تقديم حصيلة النشاطات السنوية والتقارير المالي والمحاسبي، كما يمكنه أن يدلي برأيه في موضوع الصفقات والإتفاقيات.

وكذا التداول في مسائل أخرى كمشاريع بناء عمارات وإكتسابها وبيعها ومبادلتها وقبول الهبات والوصايا وتخصيصها وأخيرا يمكنه أن يقترح على السلطة الوصية كل التدابير التي يراها ضرورية لحسن سير أعماله، من جهة ثانية فإن المديرية يديرها مديرا يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي بناء على إقتراح وزير المالية يضطلع هذا المدير بعدة مهام فهو الذي يسهر على تنفيذ قرارات مجلس الإدارة،وعلى التسيير الإداري لأعمال الوكالة،ويمارس السلطة السلمية على كافة مستخدمي الوكالة، كما يمكنه أن يأمر بصرف ميزانية الوكالة، وإبرام جميع الصفقات والعقود في حدود السلطة التي يفوضه إياها مجلس الإدارة،وأخيرا فهو الممثل القانوني للوكالة أمام القضاء و في جميع أعمال الحياة المدنية¹.

أما من حيث التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي فقد أشار المرسوم رقم : 234/89 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في مادته 22 إلى أن التنظيم

1- شامة سماعيل ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، الجزائر ، دار الهومة ، سنة 2002 ، ص 110

الداخلي للوكالة يحدد بقرار مشترك بين وزير الاقتصاد (المالية) والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومي ، وقد كان أول تنظيم لذلك يرجع إلى القرار الوزاري المشترك الصادر في 10 مارس 1990 (جريدة رسمية رقم 29 لسنة 1990).

في حين أن التنظيم الحالي هو الموافق للقرار الوزاري المشترك بين السيد وزير المالية والسيد المدير العام للوظيفة العمومي مفوضا عن السيد رئيس الحكومة والمؤرخ في : 17 أبريل سنة 2002¹، والذي ألغى القرار الصادر في 9 جويلية 1994 ويضم التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، على المستوى المركزي ثلاث مديريات، تعمل تحت سلطة المدير العام الذي يساعده مدير دراسات مكلف بالبحث والمناهج ورئيسا مشروع، تضم هذه المديريات ثماني مديريات فرعية والتي يعمل تحت إمرتها 18 مكتبا . أما على المستوى الجهوي و الولائي فيحدد عدد المديريات الجهوية لمسح الأراضي بثمان مديريات، ويحدد حجمها، ويتم إنشاؤها بموجب قرار من وزير المالية .

أما على المستوى الولائي فتصنف حسب أهمية مهامها إلى صنفين ، ومن أجل تحقيق أهداف الوكالة تقوم الدولة بتزويدها بالوسائل المادية والبشرية والهيكلية اللازمة لأداء مهمتها في إطار السياسة العقارية للبلاد.²

الفرع الثاني: مهام الوكالة الوطنية للمسح

تتلخص مهامها حسب المادة 05 من المرسوم 234/89 المعدل بالمرسوم التنفيذي 63/92

المؤرخ في: 12/ 02/ 1992 كالاتي :

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود و الطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي، والسهر على ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري إذ تعمل على المساعدة لإنشاء البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري وتبادل المعلومات بينها وبين إدارة المحافظة العقارية
- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع لإجراء إعداد مسح الأراضي العام و تتولى الكتابة لها .
- القيام بتحرير مخططات مسح الأراضي العام والوثائق الملحة بها و ضبطها باستمرار .

¹ - نشرة مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري ، سنة 2006 ، ص 87

² - المادة 5 من المرسوم رقم : 63/92 المؤرخ في 12/02/1992 المعدل للمرسوم التنفيذي 234/86 ، المؤرخ في : 19/12/1989 ، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للمسح الأراضي.

- إنشاء البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.¹

تعمل الوكالة على مراقبة الأشغال التي ينجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية الخواص لفائدة الإدارات العمومية، و تنظيم الأرشيف وتقديم الاستشارات حول الأسئلة المقدمة من قبل الجمهور مع العمل على نشر وتسليم الوثائق المتعلقة بالمسح، وأخيرا يمكن أن تكلف الغير وفق قانون الصفقات العمومية، من ذوي الخبرات للقيام بعمليات المسح لحسابها. هذا وقد تكلف الوكالة هذه، بصفة إستثنائية من طرف وزير المالية للقيام لحساب الدولة بعملية الجرد العام للعقارات التابعة لأملاك الدولة سواء كانت خاصة أو عمومية وفي هذا الإطار تقوم بإعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام، وإنتاج بيانات إحصائية وبصفة دورية تعكس قوام الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية، وتنظيم المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها.

أما من حيث الجانب المعلوماتي والإعلامي فإنها تعمل على تسليم الغير نسخا من وثائق المسح ومستخرجاتها، مقابل دفع أتاوى (تعريفية) وذلك طبقا للنظام الذي يتم إعداده من طرف وزير الوصاية ، لكن عموم المهام التي تقوم بها الوكالة تستند إلى عامل أساسي لبنائها يتمثل في التحقيق العقاري

2.

¹- محمد بوركي ، الإشهار العقاري ، مجلة التوثيق ، العدد 03 ، سنة 2001 ، ص 28
²- زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر ، المنازل العقارية ، الجزائر ، دار الهومة ، طبعة 2002 ، ص 324

خلاصة الفصل الأول:

نستخلص ان عملية المسح تعتبر أول خطوة في تأسيس السجل العقاري, حيث أن في هذه العملية يتم تحديد الوضعية المادية للعقارات, والتحقيق من حقوق الملكية, والأعباء التي تثقل العقارات وكذا تحديد الملاك, ولضمان حسن سير هذه العمليات وتحقيق الهدف المرجو منها أصبح يشارك في عملية المسح عون من المحافظة العقارية, حيث يقوم بالتحقيق العقاري أي أصبح هناك تحقيق عقاري موحد, حيث أن في السابق كان عون من مصلحة المسح يقوم بهذه العملية, وهذا من أجل تأسيس وثائق مساحية في كل بلدية, تكون القاعدة لتأسيس سجل عقاري دقيق يظهر الوضعية الحقيقية للعقارات, فيتم تحرير بطاقة العقار من قبل العون المكلف بعملية المسح وإنشاء السجل المساحي ومخطط المسح, وإعتقادا على المعلومات الموجودة في هذه الوثائق تبدأ المرحلة الثانية لتأسيس السجل العقاري, عند إيداعها على مستوى المحافظة العقارية, من أجل تحديد الوضعية القانونية للعقارات.

الفصل الثاني

الإجراءات الإدارية لعملية المسح العام

تمهيد:

بعد اختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية ، تعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضع الحالية للملكية العقارية ، تودع نسخة من وثائق المسح لدى المحافظة العقارية مقابل محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري ، يكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ الإيداع ولمدة أربعة (04)، وهذا وفقا لنص المادة 09 من المرسوم رقم : 63/76 قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلم كل وثيقة على العقارات الممسوحة ، حيث تشكل هذه العملية همزة وصل بين إدارة المسح والمحافظة العقارية ، والتي من خلالها يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية إن المحافظ العقاري ملزم بتكريس نتائج المسح، بمجرد تسلمه الوثائق الناجمة عن العمليات الميدانية، حيث يشرع في الترقيمات العقارية منذ إتصاله بهذه الوثائق، وهذا ما نص عليه المادة 11 من المرسوم رقم : 63/76 حيث تشير إلى أن المحافظ العقاري عليه أن يقوم بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري، بمجرد إستلامه وثائق مسح الأراضي، قد اعتبر المشرع بأن التأخير في الترقيم العقاري ينسحب إلى يوم الإضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي.

ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية عن طريق المراسلات التي تتم بين مصالح المسح والمحافظة العقارية وهذا من أجل تسهيل العملية وإتمامها على الوجه الكامل. كما تعرف عملية المسح العديد من العوائق التي تأثر بشكر كبير في السير الجيد للعملية وهي موضوع هذا الفصل والذي تم تناوله في مبحثين .

المبحث الأول : مرحلة ايداع الوثائق المسحية وترقيمها

المبحث الثاني : علاقة مصالح المسح بالمحافظة العقارية والعوائق المؤثرة في العملية.

المبحث الأول : مرحلة إيداع الوثائق المسحية وترقيمها

إن الإيداع هذا هو إجراء قانوني أولي لازم من أجل إنشاء السجل العقاري و هو بذلك يختلف عن الإيداع المنصوص عليه في المادة 11 من المرسوم 62 /76 السابقة الذكر ، كون هذا الأخير يتم على مستوى البلدية ، ويغلب عليه الطابع الشكلي لأن أقصى ما يفيد هو ضبط البيانات المستقاة من الميدان لأجل تعيين الحدود ، و إعداد الوثائق المسحية المعبرة عن ذلك العقار داخل الإطار الإقليمي لمجال المسح (البلدية) في حين نجد أن الإيداع على مستوى المحافظة العقارية يهدف في أوسع نطاقه إلى المطابقة بين الجانب الطبيعي و الجانب القانوني وذلك أن المحافظ العقاري بما لديه من سلطة ، يعمل على فحص الوثائق المساحية من الناحية القانونية ، من أجل تحديد الحقوق العقارية و الحقوق العينية الأخرى لشهرها في السجل العقاري وترقيمها .

المطلب الأول: الإيداع القانوني للوثائق المسحية

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

الفرع الأول : إيداع الوثائق المسحية

يتم إيداع الوثائق المسحية في كل من البلدية من أجل الإطلاع عليها وتلقي الشكاوى والاعتراضات و كذا المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري.

أولا : الإيداع على مستوى البلدية.

بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية، يتم إيداع المخططات و الوثائق الملحقة بالبلدية لمدة شهر كامل بغية الاطلاع عليها و استقبال الشكاوى من كل ذي مصلحة (أنظر الملحق رقم 04) ، و يتم البت في تلك الشكاوى من طرف لجنة مسح الأراضي التي تجتمع بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة، و تعمل اللجنة على السعي لإنهاء الخلافات بين المعنيين، و في حالة فشلها تبقى الحدود المؤقتة كما هي وتحرر محضر بذلك، و تعلم الأطراف بمنحهم مدة 12 أشهر للجوء إلى القضاء.¹

¹ - ريم مراحي ، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار بغدادي ، الجزائر ، بدون طبعة ، ص73

أ- تقديم الشكوى ودراسة الإحتجاجات :

تكون وثائق المسح قبل مرحلة الإيداع وطيلة مدة شهر من إيداعها وفقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 134/92 وبعد الإيداع مؤقت حيث يمكن لأي شخص تم المساس بحقه تقديم إحتجاج مبين فيه الدوافع وأسباب وذلك سواء لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو إلى رئيس الفرقة الذي يكون مداوما في مقر البلدية وتقديم شكوى إما شفويا ويتعين على ممثل الإدارة تسجيلها في السجل الخاص بذلك يوقع من طرف الشاكي أو المعارض ، ويضع سجل الإحتجاجات أمام لجنة المسح من أجل فحصها وإبداء رأيها فيها وتحاول التوفيق بين المعنيين كمهمة أساسية من مهامها ومساعدتها.¹ يكون موضوع الشكاوى إما المطالبة بحقوق صاحب المطالبة به أثناء عمليات المسح أو ينصب على حق الملكية أو على مدى هذا الحق، أو على الحدود بينه وبين جيرانه...

لقد حدد المشرع مدة الاعتراض على المخططات المسحية والوثائق الملحقة بها، مدة شهر من تاريخ إيداعها تحت طائلة عد قبولها ومنه ثبوت صحة البيانات الواردة في هذه الوثائق وعدم إمكانية مراجعتها باستثناء الإجراء المنازع فيه.

لم يحدد المرسوم التنفيذي رقم: 62/76 لمن يؤول الحق في تقديم الشكاوي، هل يقتصر الأمر على مدعي الحق نفسه أو يمتد إلى وكيمه، وإذا تعلق الأمر بقصر أو غائبون أو مفقودون، فهل يجوز للغير تقديم الشكاوى بدلا عنهم، وهل يمكن لأقارب أو أصدقاء هؤلاء تقديم الاعتراضات بدلا عنهم طالما أن هذا الإجراء هو مقرر لحفظ حقوق هؤلاء خلال لمدة المذكور.

ب- كيفية الفصل في النزاعات :

إن من مهام لجنة المسح التي يترأسها قاضيا، البت في جميع المنازعات التي لم يتم تسويتها بالتراضي وفقا لنص المادة 09 من المرسوم 62/76 وهذا قبل إيداع المخططات والوثائق المسحية، أي أثناء أعمال المسح وهي نفس الجهة التي يعود إليها الاختصاص لفحص الشكاوى المقدمة ضمن الأجل القانوني المحدد بشهر من تاريخ إيداع الوثائق المسحية.

تقدم الشكاوى إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها وإعطاء رأيها فيها، كما تحاول التوفيق بين المتنازعين وفقا لنص المادة 12 من نفس المرسوم وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم تحدد الحدود المؤقتة لعقارات كما يجب أف تكون عليه في المخطط وتعتبر الوثائق المسحية مطابقة

¹ - شامة سماعين ، المرجع السابق ، ص 116.

للوضعية الحالية للملكيات باستثناء الأجزاء المتنازع عليها وفقا لنص المادتين 2/12 و 13 من نفس المرسوم .

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

ثانيا: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية:

بمجرد الانتهاء من عملية المسح وبعد الإيداع على مستوى البلدية ،تقوم المصلحة المكلفة بهذه العملية بإيداع الوثائق التي تحتوي على جميع البيانات المستقاة من الميدان لدى المحافظة العقارية، وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري (انظر الملحق رقم 05) ، ويتم الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم او مجموعة أقسام البلدية المعنية ، ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر يسلم ويحرره المحافظ العقاري ، يصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع، كما يحدد أقسام واسم البلدية والأماكن المذكورة التي تم مسحها¹.

ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة²، حيث ينشر هذا المحضر عن طريق إعلان في الجريدة اليومية ، وكذا في شكل إعلانات يتم إلصاقها في مقر المحافظة العقارية والمجلس الشعبي البلدي وفي الأماكن السكنية التي توجد فيها العقارات.³

وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري من الناحية العملية يقوم بتحرير محضر تسليم وثائق المسح في أربعة نسخ متطابقة ، ترسل النسخة الأولى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي أجرى فيها المسح، حيث يقوم هذا الأخير بنشر إعلان عن تسليم وثائق مسح الأراضي بكافة وسائل النشر في إقليم البلدية و ترسل النسخة الثانية لمدير الفرع المحلي لمسح الأراضي، ونسخة ثالثة لمدير أملاك الدولة والنسخة الرابعة يحتفظ بها في مديرية الحفظ العقاري للتأشير عليها ثم تعاد للمحافظة العقارية .

¹ -المادة 08 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 ،المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 123/93 ، المرجع السابق

² - المادة 09 ، من مرسوم 63/76 ، مرجع سابق.

³ - إجراءات منصوص عليها في محضر تسليم وثائق المسح

ويلاحظ أن هذه الإجراءات تهدف إلى إعلام المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى حول تأسيس السجل العقاري (العيني)، وتمكينه من يتسلموا من طرف المحافظ العقاري لكل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة .

إذن يترتب على إيداع وثائق المسح وشهر محضر التسلم المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري.

ولكن حتى يمكن لهم تسليم تلك الوثائق ، فإنه ينبغي على كل مالك أوحائز أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً وصفيًا للعقار تسلمه له الإدارة ، ويحرر هذا الجدول على نسختين طيلة شهرين من يوم إيداع وثائق المسح ، ويحرره الموثقون إذا كانت الملكيات المكتسبة بموجب عقود معدة من طرفهم ، ويعده محررو العقود الإدارية ، إذا كانت الملكيات تابعة للدولة أو الجماعات المحلية، ويحرره أيضا كاتب الضبط إذا كانت الملكيات محل متابعة قضائية، وتؤشر هذه الجداول من طرف المحرر، ثم يتقدم المعنيون إلى مكتب المحافظة العقارية لإيداعها مصحوبين بالوثائق والسندات والعقود التي تبين أصل الملكية ، ويبين في هذا الجدول مايلي :

- وصف العقارات التي يحوزها على مستوى القسم أو كل من الأقسام التي كانت موضوع عمليات مسح الأراضي، مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام محدد مسح الأراضي...
- لقب واسم المالك أو الحائز الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه .
- الإمتيازات والرهن العقارية ، والحقوق العينية، والقيود المترتبة على كل عقار مع ذكر ذوي الحقوق والعقود والأعمال المؤسسة لهذه الحقوق .¹

الفرع الثاني : إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول:

لقد أوجبت المادة 13 من الأمر 75/74² السالف الذكر والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس مجموعة البطاقات، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري، على المعنيين أن يودعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولاً محرراً على نسختين.

¹ - جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 134 و 135

² الأمر 74/75 المادة 13 المرجع السابق.

إن هذا الجدول الذي تسلمه الإدارة طبقا للمادة 10 من المرسوم 63/76¹ يتم تحريره على نسختين خلال شهرين من يوم إيداع وثائق المسح، ويتم إعداده من قبل موثق إذا كانت الحقوق مكتسبة بموجب عقود معدة من قبلهم، ويحرر محرر العقود الإدارية إذا كانت الملكيات تابعة للدولة أو الجماعات المحلية ، ويحرره كتاب الضبط إن كانت هذه الحقوق محل أحكام جديدة ، كما يمكن إعداد هذا الجدول من طرف محرره بعد ضبطه و ملئه بمجموعة من المعلومات كالوصف الدقيق للعقارات العينية بالإستناد إلى مخطط نسخ الأراضي ، وهوية و أهلية أصحاب الحقوق من اسم و تاريخ ميلاد و مهنة وموطن الأعباء المثقلة بها هذه العقارات .

إن إلزام الملاك بإيداع هذا الجدول مرفقا بالسندات و العقود التي تبين أصل الملكية يجعل سير الإجراءات صعبا و عسيرا ، لأنه يقف كحجرة عثرة أمام المعنيين ، لما يسببه لهم من تحمل أعباء جديدة هم في غنى عنها هذا من جهة ، ومن جهة أخرى فإن المعلومات التي توضع في الجدول عمومها موجودة مدونة في وثائق مسح الأراضي و المحافظة العقارية .

يصدر المحافظ العقاري عدة قرارات بمناسبة قيامه بمهامه الإلزامية إلى تنفيذ عملية شهر مختلف الوثائق و العقود و الأحكام المودعة بالمحافظة العقارية فيقر بقبول الإيداع أو يقوم برفض الإيداع².

أولا: رفض الإيداع

عندما يطلع المحافظ على وثائق المسح التي تم إيداعها، يقوم بفحص العمليات المسجلة والاطلاع على العمل المنجز من قبل المصلحة، فله أن يرفض هذا الإيداع في الحالات التالية:

أ- في حالة إيداع وثائق المسح لقسم في البلديات التي تكون عملية المسح فيها تفوق مدتها سنة ولاحظ المحافظ العقاري من خلال اطلاعه على الوثائق أن عملية المسح لم تشمل كل أجزاء ذلك القسم فيرفض هذا الإيداع على أساس أنه ناقص.

ب- حالة إيداع وثائق مسح بلدية ما بأكملها، لكن هناك بعض الأقسام من البلدية لم يتم مسحها، يرفض الإيداع.

¹ - المرسوم 62/76 المادة 10، المرجع السابق .

² - رمول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب، سنة 2001 ، ص 79 و 101

ج- تقوم مصلحة المسح بمسح بلدية ما ومن خلال أعمالها تسجل أن حوالي 60% من الملكيات الموجودة على مستوى هذه البلدية هي ملكيات مجهولة، فهنا يقوم المحافظ العقاري برفض الإيداع على أساس أن عملية المسح في هذه البلدية لم تؤدي الغرض فهنا يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر رفض الإيداع على أساس أن الوثائق المقدمة من مصلحة المسح ناقصة لعدم شمولها على كل الأجزاء أو الأقسام، أو أن عملية المسح لم تحقق الغرض منها وهو تشخيص مجموع الملكيات.

ثانيا: قبول الإيداع

في هذه الحالة لما تقوم مصلحة المسح بإيداع وثائق المسح يقوم المحافظ العقاري بفحص هذه الوثائق فإذا كانت كاملة يتم قبولها ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يقوم بتحريره المحافظ العقاري، وهذا المحضر يكون محل إشهار واسع في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح ولمدة 4 أشهر.

ومن خلال إيداع وثائق المسح يتم تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى بالنسبة للعقارات التي ليس لملكها أو حائزها سندات، أو لديهم سندات عرفية، ففي هذه الحالة يتصل المحافظ العقاري بمصلحة أملاك الدولة للتأكد من أن هذه الأملاك ليست من أملاك الدولة حاز عليها الأفراد بدون سند أو بسندات عرفية.

وعندما يتم الإيداع ويكون مقبول يقوم المحافظ العقاري بإعداد الوثائق المثبتة أو التي تشهد بحقوق الأفراد على العقارات المسوحة، ويقوم المحافظ العقاري باستدعاء ذوي الشأن أو أصحاب الحقوق للحضور وإحضار كل الوثائق التي تثبت الملكية، وحتى يحصل الحائز أو المالك على الوثائق التي تثبت حقوقه على العقارات لا بد أن يودع لدى المحافظة العقارية أيضا جدولاً مسلماً من الإدارة يحتوي على:

- وصف العقارات التي يحوزها على مستوى كل قسم أو كل الأقسام التي كانت موضوع عملية المسح، مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي.
- لقب و إسم المالك الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه.
- الامتيازات والرهون العقارية والحقوق العينية، والقيود المترتبة على كل عقار.

بعد هذه العملية أي الإيداع وتحديد حقوق الملكية، يقوم المحافظ العقاري بعملية أخرى هي عملية الترقيم.¹

¹ - حسب التعليم رقم 16، المرجع السابق، ص 29.

المطلب الثاني: التقييم العقاري والمنازعات الناتجة عنها

إن المحافظ العقاري ملزم بتكريس نتائج المسح، بمجرد تسلمه الوثائق الناجمة عن العمليات الميدانية، حيث يشرع في التقييمات العقارية منذ إتصاله بهذه الوثائق. وهذا ما نصت عليه المادة 11 من مرسوم 63/76 حيث تشير إلى أن المحافظ العقاري عليه أن يقوم بتقييم العقارات المسوحة في السجل العقاري، بمجرد إستلامه وثائق مسح الأراضي. ولدرء أي احتمال فقد إعتبر المشرع بأن التأخير في التقييم العقاري ينسحب إلى يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي. ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع التقييم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية.

إذا وحسب هذه المادة فإن تقييم العقارات، يتم بأثر رجعي إبتداء من تاريخ الإمضاء على محضر التسليم، وتتجلى الحكمة في ذلك من كون الطبيعة القانونية للعقارات قد تتغير قبل الشروع في التقييم على السجل العيني، لهذا السبب وكي تكون وثائق المسح عملية وذات مصداقية لابد أن تكون التقييمات فورية ومن أجل ذلك حث المشرع الجزائري المحافظ العقاري على السهر لتوفير كل الشروط اللازمة لإنجاح العملية منذ افتتاح أعمال المسح، ومن ذلك توفير البطاقات العقارية بالقدر اللازم وتوفير الأعوان المكلفون بعمليات التقييم العقاري بالأحكام التنظيمية، وهذا لجعل فرع التقييمات أكثر فعالية.

هذا وإن التقييم العقاري، يتم على أساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية، نموذج T10 والتي تحوي كل المعلومات الضرورية للعقار المعني، ودراسة هذه الوثيقة يبين حالة معينة فقد يكون العقار بسند، كما قد يكون العقار بدون سند لكنه محل حيازة من طرف المالك المفترض، من خلال مدتها تمكن هذا الأخير من حق الملكية بالتقادم المكسب، أو بدون سند ولا يوجد ما يفيد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر، وأخيرا قد تكون هناك عقارات لم تكن محل مطالبة من أي شخص. وبناءا على هذه الحالات تتم عملية التقييم والتي إما أن تكون مؤقتة (الفقرة الأولى) أو نهائي (الفقرة الثانية).¹

الفرع الاول : انواع التقييم

¹- زيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، درجة ماجستير ، سنة 2010/2009 ، ص 123

أولاً: الترقيم النهائي

نظمت المادة 12 كيفية إجراء الترقيم النهائي للعقارات والتي جاء فيها " يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به، لإثبات حق الملكية ، وينقل المحافظ العقاري تلقائياً عند الاقتضاء قبول الامتيازات والرهن العقاري وحق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقضى مدة صلاحيتها " ويتم الترقيم نهائياً بموجب السندات التالية:

أ- السندات الرسمية :

هي تلك السندات التي صدرت من جهات مخولة لها تحرير العقود المتعلقة بحق الملكية العقارية سواء كانت توثيقية أو إدارية أو قضائية مشهورة، ومع ذلك تبقى مقبولة حتى ولو لم تكن مشهورة بالمحافظة العقارية.

1-السندات الرسمية المشهورة

هي السندات التي تتعلق بحق الملكية العقارية والتي استوفت الرسمية والإشهار وتخرج من هذه العقود، العقود الرسمية المشهورة التي لم توضح فيها بدقة الحقوق العقارية أو التعيين الدقيق للعقار و التي تدخل ضمن حالات الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهراً اعتماداً على التقادم المكسب بسند رسمي أو لمدة سنتين في حالة عدم تحديد العقار.

2- السندات الرسمية غير المشهورة

هناك من المحررات ما لم يتم شهرها ومع ذلك فقد وفر المشرع للحقوق الثابتة فيها حماية، باعتبارها من المحررات الناقلة لحق الملكية وهي:

العقود التوثيقية غير المشهورة

من بين هذه السندات عقد القسمة الذي يعد من أهم المحررات الرسمية الاختيارية، التي كان يحررها الموثق طيلة الفترة الممتدة من 1975/07/05 تاريخ دخول حيز الأمر رقم: 74/75 والمراسيم المطبقة له ، لاسيما المرسوم رقم: 63/76 فهذه الوثيقة الرسمية المسجلة كانت تعتبر محرراً رسمياً ذو حجية ، فالمشرع الجزائري اعتبرها بمثابة وثيقة رسمية ناقلة لحق الملكية وبالتالي فهي مقبولة للقيام بالترقيم النهائي¹.

3- الأحكام القضائية

¹- مجيد خلوفي، المرجع السابق ، ص 115

تعتبر الأحكام القضائية سندات رسمية يعتمد عليها في الترقيم النهائي إذا كانت متعلقة بحق ملكية عقارات معينة بدقة لفائدة طالب الترقيم ويشترط فيها بأن تكون نهائية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه وأن تكون متعلقة بحق الملكية العقارية وأن تتضمن التعيين الدقيق للعقار موضوع الترقيم النهائي وكل حكم لا يستوفي هذه الشروط لا يمكن الاعتماد عليه ضمن حالات الترقيم النهائي وإنما يمكن إدراجه كأساس للترقيم المؤقت.

يتوج الترقيم النهائي بتسليم صاحب الطلب دفترًا عقاريا الذي هو سند إداري يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية طبقا للمادة 19 من المرسوم 63/76 يسلم إلى مالك العقار الممسوح¹ يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار صادر من وزير المالية بتاريخ : 27/05/1976² وهذا وفقا لنص المادة 45 من المرسوم رقم 63/76.

يعتبر الدفتر العقاري الناطق الطبيعي لموضعية القانونية للعقارات، فلا يسم إلى صاحبه إلا بعد إجراء تحقيقات وتحريات مكثفة حسب ما تتطلبه أعمال المسح.

لقد اختلفت الآراء حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فقد اتجه جانبها منها إلى أن الدفتر العقاري هو قرار إداري، إذ تنطبق عليه عناصر القرار الإداري فهو:

- تصرف إداري يخضع في تحريره لمشكل المحدد قانونا.

- صادر عن هيئة إدارية هي المحافظة العقارية

- صادر بالإرادة المنفردة لهذه الهيئة.

- يترتب عليه أثر قانوني يتعلق بحق الملكية.³

إلى أن الدفتر العقاري ليس بقرار إداري وإنما هو مجرد شهادة إدارية، إذ لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري وهو لا يعد عملا انفراديا، كما لا يحدث أثرا قانونيا بل أن دوره هو دور كاشف للمراكز القانونية فقط، وأن توقيع المحافظ العقاري في الدفتر العقاري يقتصر على الإشهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية ولمسجل العيني.⁴

ثانيا :الترقيم المؤقت

¹ -مجيد خلوفي، المرجع السابق ، ص 115

² -النموذج منشور بالجريدة الرسمية عدد20 سنة 1977

³ -جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، مجلة علمية محكمة، المركز الجامعي الشيخ العربي تبسي، تبسة، العدد التجريبي أبريل 2006 ، ص11

⁴ - نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص 133

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر أو ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين وهذا كما يلي:

أ- الترخيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر.

يتم ترقيم العقارات ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة أشهر تسري من تاريخ استلام وثائق المسح بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب ويكون حسب الحالات الآتية :

1- وسائل إثبات الحيازة في الترخيم المؤقت:

يتم إثبات الحيازة في الترخيم المؤقت وفقاً للمادة 13 الفقرة 01 المذكورة أعلاه بالوسائل التالية:

- الحيازة بسندات رسمية :

تتكون السندات الرسمية حسب المذكرة رقم : 4618 من مجموع العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم رقم 63/76 والتي لم تقدم للإشهار بسبب الطبيعة الاختيارية للإشهار العقاري آنذاك حيث أضافت المذكرة المذكورة أعلاه، بأن هذه الوثائق تشكل دليلاً على وجود حق الملكية وأن أصحابها لو كانوا حاضرين في الميدان خلال عمليات المسح، لاستفادوا طبقاً لأحكام المادة 12 من مرسوم 63/76 من الترخيم النهائي بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. يمكن الاستناد لبعض السندات الرسمية حتى ولو لم يكن موضوعياً يتعمق بحق الملكية العقارية، إذ أن الاعتماد على هذه السندات ليس من أجل إثبات حق الملكية وإنما لإثبات واقعة الحيازة، من بين هذه السندات نذكر ما يلي:

- شهادة الحيازة :

قد يحصل أن يثبت المالك الظاهر حيازته للعقار بموجب سندات رسمية كما الشأن بالنسبة لشهادة الحيازة المنصوص عليها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري حيث من خلال المادة 12 من المرسوم رقم: 63/76 يلاحظ أن شهادة الحيازة لا تندرج ضمن حالات الترخيم النهائي ، لأنها لا تعتبر من السندات المثبتة للملكية والمنصوص عليها في هذه المادة ، إنما هي سند رسمي مشهور يثبت واقعة الحيازة الشرعية لطالب الترخيم العقاري فقط، لهذا يمكن إدراجها في حالات الترخيم المؤقت لمدة أربعة أشهر اعتماداً على نص المادة 13 فقرة 1 والتي تنص على أنه "يعتبر الترخيم مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر، يجري سريانها ابتداءً من يوم الترخيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي

حياسة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

2- العقود التوثيقية المشهورة:

وتخص العقود المشهورة التي تتضمن معلومات غير كافية توضح بدقة تعيين العقار، أو أنها تتعلق بالتنازل عن حقوق ميراثية أو حقوق عقارية غير مقدرة ، وهي الحالات التي تطرقت إليها المذكرة رقم: 3256 الصادرة بتاريخ : 1976/05/18 عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري ، إذ أطلقت عليها اسم الحالات غير الدقيقة.

3- الأحكام القضائية:

يمكن أن تتعلق الأحكام القضائية بنزاعات عقارية دون أن تطرق إلى حق الملكية ، إذ انه من مضمونه يتبين للمحافظ العقاري بان العقار موضوع النزاع هو نفسه موضوع الترقيم وان تاريخ هذا الحكم سابق عن تاريخ الترقيم بخمسة عشر سنة ، مما يدعو إلى القول بان المالك الظاهر كان يحوز هذا العقار منذ تاريخ الحكم وان هذه المدة لا تقل عن مدة التقادم وهي خمسة عشر سنة .

3- إثبات الحياسة بسندات عرفية ثابتة التاريخ:

يمكن الاعتماد على العقود العرفية في الترقيم المؤقت لإثبات مدة الحياسة القانونية التي تؤدي لاكتساب العقار بالتقادم للمالك الظاهر للعقار بموجب سند عرفي ثابت التاريخ 1970/12/31 ، وتعتبر عقودا عرفية ذات تاريخ ثابت طبقا لنص المادة 328 من القانون المدني في الحالات التالية:

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
- من يوم التأشير به على يد ضابط عام مختص.
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إلغاء.
- من يوم تسجيله وفقا لنص المادة 89 من المرسوم رقم: 1.63/76¹.

ب- الترقيم العقاري لمدة سنتين:

هذا النوع من الترقيم يخص العقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية ، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية .

1- حياسة العقار بسند غير كاف للإثبات

¹ - لبيض ليلي ، المرجع السابق ، ص 124

رغم أن شهادة الحيابة هي سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية ، إلا انه لا يعتد بها في الترقيم النهائي ولا حتى في الترقيم المؤقت في بعض الحالات ، إذا لم يكن قد مر على تاريخ شهر شهادة الحيابة عشر (10) سنوات ، وهذا ما ذهبت إليه التعليلة رقم : 3256 الصادرة بتاريخ 18/05/1976 عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري¹ ، وأكدت ذلك أيضا التعليلة رقم : 3278 المؤرخة في : 15/04/2010 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم : 02/07 بعنوان التكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحيابة.²

2- حيابة العقار بدون سند

يمكن أيضا ترقيم العقارات ترقيا مؤقتا استنادا إلى الحيابة فقط دون أن تكون مدعمة ومعززة بسندات تثبتها، أي يمكن الاعتماد على أحكام الحيابة المنصوص عليها بموجب المادة 808 من القانون المدني الجزائري وما بعدها.

على المحافظ العقاري أن يتأكد من أن صاحب الطلب يمارس حيابة حقيقية منذ عمام الأقل يوم شروع فرقة المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية و التي يمكن أن يطالب العارض، بحق ملكيتها في مجمل مساحتها أو تلك المتواجدة ضمن وحدة عقارية أكبر مساحة. ويمكن أن يسمح التحقيق في الميدان من معاينة وقائع تدل على حيابة ظاهرة، كشغل حقيقي للسكن أرض فلاحية مزروعة، وجود سياج،...الخ.

في حالة ما إذا تبين من التحقيق الميداني أن الحيابة تعود إلى فترة ما قبل عمليات مسح الأراضي العام، يمكن منح الترقيم العقاري المطالب به ، شريطة أن تكون أقوال وتصريحات الطالب مدعمة بشهادة شخصية مصرح بها أمام موثق وفي الأخير، فإنه تجدر الإشارة إلى أنه يمكن للمالك الظاهر أن يتحصل على شهادة تثبت استفادته من الترقيم المؤقت بموجب شهادة الترقيم المؤقت التي تسلمها له المحافظة العقارية بناء على طلبه وهي بمثابة سند رسمي يثبت واقعة الحيابة ، وهي بمثابة شهادة حيابة بصيغة إجرائية جديدة وهذا ما نصت عليه المادة 47 من القانون رقم : 22/03 المتضمن قانون المالية لسنة 2004³ وهي ترتب نفس الآثار التي ترتبها شهادة الحيابة أي:

¹ - التعليلة رقم : 3256 الصادرة بتاريخ : 18/05/1976 عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري

² - التعليلة رقم : 3278 المؤرخة في : 15/04/2010 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم : 02/07 بعنوان التكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحيابة

³ - القانون رقم : 22/03 المتضمن قانون المالية لسنة 2004

- يتم الاعتراف لصاحب شهادة الترقيم المؤقت بالحيازة وبالتالي يكون في مركز واضع اليد على العقار بسند.

- يمكن لصاحب شهادة الترقيم المؤقت أن يتصرف ماديا في العقار وبالتغيير من طبيعته وتشبيد بناءات بعد حصوله على رخصة البناء، كما يمكنه هدم البناء بموجب رخصة اليد التي تسلم له بناء على شهادة الترقيم المؤقت، كما يمكنه أن يقوم بتجزئة العقار بموجب رخصة التجزئة وفقا لأحكام القانون : 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، والمرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها الصادر بالجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 1991²، وعليه فإنه يمكن لصاحب شهادة الترقيم المؤقت أن يستفيد من نفس الحقوق التي هي للمالك رغم ما في ذلك من مخالفة لأحكام المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 والتي تشترط ملكية العقار المراد تشييد بناءات عليه، لأن تشييد البناء يكون دائما من صاحب الأرض أي مالكيها، كما أن هدم البناءات المشيدة أو تجزئتها لا يكون إلا من صاحب ملكية البناء.

- يمكن لصاحب شهادة الترقيم المؤقت أن يرى العقار بناء على هذه الشهادة، ومنه الحصول على قروض من المؤسسات البنكية، رغم ما في ذلك من مخالفة لحكام المادة 884 فقرة 02 من القانون المدني التي تشترط أن يكون الراهن مالك للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه والتي جاء فيه : وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا لي التصرف فيه.

تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة التقاضي وهذا ما أكدته المحكمة العليا في عدة قرارات منها القرار رقم : 367715 الصادر بتاريخ : 2006/11/15 عن الغرفة العقارية والذي جاء فيه :

المبدأ تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري للقوة الإثباتية، طالما لم يطعن فيه قضائيا.

- حيث أن شهادة الترقيم المؤقت التي يحوزها الطاعن التي قدمها أثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملا بنص المادتين 13 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم : 63/76 ولكونها تؤدي إلى الحصول

¹ - القانون : 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير

² - والمرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد 21 لسنة 1991.

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

- حيث أن القضاة لم يراعوا هذه النصوص المطبقة في قواعد الشهر وأغفلوا الإطلاع عليها مما يجعل القرار قد جاء فاقدًا لأساس القانوني ومخالف لقانون".

الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن التقييم

رغم صدور أعمال التقييم العقاري (المؤقت والنهائي) من جهة إدارية واحدة وهي المحافظة العقارية إلا أن الطعن فيهما يختلف ويتراوح بين جهتين قضائيتين مختلفتين هما جهة القضاء الإداري وجهة القضاء العادي.

أولاً : المنازعات في التقييم المؤقت

بعد التقييم المؤقت للعقارات، يفتح سجل خلال لفترة المحددة في أحكام المادتين: 13 و 14 أي خلال مدة (04) أشهر ومدة (02) سنتين للتقييم المؤقت لتسجيل أي اعتراضات مخصص لهذا الغرض حتى يتمكن المعنيون من تسجيل اعتراضاتهم حول التقييم المؤقت عملاً بنص المادة 14 من ذات المرسوم.

تبلغ هذه الاحتجاجات إلى المحافظ العقاري وإلى الخصم وفقاً لنص المادة 2/14 ثم يقوم المحافظ العقاري بإجراء مصالحة بين الأطراف وتحرير محضر المصالحة في حالة توصله إلى التوفيق بينهم ويكون للاتفاقات المدرجة في المحضر الذي يعده المحافظ العقاري قوة إلزامية لهم وبذلك فلا يمكن التراجع على هذه الاتفاقات وفي حالة عدم توصل المحافظ العقاري إلى التوفيق بين الأطراف المتنازعة، يحرر محضر بعدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف وفقاً لنص المادة: 3/15 من المرسوم 63/76 ويمنح مدة (06) أشهر من تبليغ الأطراف لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة وفقاً لنص المادة 4/15 من نفس المرسوم.¹

لم يحدد المرسوم، الجهة القضائية المختصة هل هي القضاء العادي أم القضاء الإداري؟ الشيء الذي كان محل جدل إلى غاية صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد إذ كان الاختصاص القضائي يسند إلى القضاء العادي وليس القضاء الإداري لأن أطراف الدعوى هم أشخاص القانون الخاص، وترفع الدعوى من المعارض على الترقى ضد الشخص الذي رقم العقار ترقياً مؤقتاً باسمه وليس بين المعارض والمحافظ العقاري.

¹- المادة 13 و 14 و 15 ، المرسوم 63/76 ، المرجع السابق.

المحكمة المختصة محليا هي المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها وهو الحكم الذي كرسته المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص" وعليه فإذا تعلقت المنازعة في الترقيم المؤقت بين أشخاص القانون الخاص يكون الاختصاص للقضاء العادي وإذا تعلقت بأحد أشخاص القانون العام فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري .

ثانيا : المنازعات في الترقيم النهائي

جاء في نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من المرسوم، إلا عن طريق القضاء، ويتعلق الأمر إذن بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر ولمدة سنتين بعد فوات الآجال المذكور دون تسجيل أي اعتراض ضد الترقيم المؤقت والذي أصبح بذلك ترقيفا نهائيا، وهو الترقيم الذي لا يجوز إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء¹.

إن المادة 16 اكتفت بالذكر بأن إعادة النظر في الترقيم النهائي يكون عن طريق القضاء، دون تحديد الجهة القضائية المختصة هل هي القضاء العادي ام القضاء الإداري؟ إن غموض النص أدى إلى تدخل الاجتهاد القضائي لتحديد الجهة المختصة بالقول بأن يؤول الاختصاص للقضاء الإداري، لأن الترقيم النهائي هو قرار إداري يؤول الاختصاص للنظر فيه للقضاء الإداري وليس للقضاء العادي هذا من جهة.

ومن جهة أخرى، فإن الدعوى إلزامية إلى إلغاء الترقيم النهائي ترفع ضد المحافظ العقاري لأن الترقيم النهائي يتوج بإصدار الدفتر العقاري، الذي هو سند إداري والذي لا يجوز الطعن في صحته إلا أمام القضاء الإداري، وما ترتب على الترقيم النهائي ليس جعل الحقوق المشهورة نافذة في حق الغير، وإنما يجعلها بذلك سند ملكية، أو لترقيم النهائي يضفي القوة الإثباتية للعقد الرسمي وفقا لنص المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني ولا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء.

1- المادة 16 ، مرسوم 63/76 ، المرجع السابق.

إن الترقيم النهائي الصادر من المحافظ العقاري، ينتج عنه إعداد الدفتر العقاري الذي نصت عليه المادة 19 من الأمر رقم: 74/75 والتي جاء فيها "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، والدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية".
يعد الدفتر العقاري شهادة ميلاد العقار ولقد كرست المحكمة العليا ذلك في عدة اجتهادات منها:
القرار رقم : 197920 الصادر بتاريخ: 2000/06/09 ، وكذلك القرار رقم: 259635 الصادر بتاريخ: 2004/04/21.¹

المبحث الثاني: علاقة مصالح المسح بالمحافظة العقارية والعوائق المؤثرة في العملية

حرص المشرع الجزائري من خلال نظام الإشهار العقاري النابع من الأمر رقم 74/75 المؤرخ

¹ -ليبض ليلي ، مرجع سابق ، ص134

في: 1975/12/12 إلى إقامة تطابق وثيق بين السجل العقاري ووثائق مسح الأراضي ، وهذا ما نصت عليه المادة : 73 من المرسوم رقم : 63/76.

كما عرفت عملية المسح جملة من العوائق التي ساهمت في تأخير أو تعطيل السي الجيد لهذه العملية وهذا ما سنتطرق إليه من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأول: علاقة مصالح المسح بالمحافظة العقارية

نتيجة وضعية العقارات غير المستقرة التي قد تكون موضوع تغييرات مختلفة منها ما يؤثر على الطبيعة القانونية للعقار الممسوح ، وحتى لا تفقد الوثائق العقارية المشاة على مستوى المحافظة العقارية ميزتها ، كونها تعكس الوضعية العقارية الحالية للعقار ، حرص المشرع الجزائري من خلال نظام الإشهار العقاري النابع من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في: 1975/12/12 إلى إقامة تطابق وثيق بين السجل العقاري ووثائق مسح الأراضي ، وهذا ما نصت عليه المادة: 73 من المرسوم رقم : 63/76 ولكون التغييرات التي تطرأ على الوحدات العقارية التي شملها المسح ، تأتي من أسباب قانونية بيع ، هبة ، عمليات قسمة ، (... أو هي ناتجة من أسباب لا تمس الوضع القانوني للعقارات)بناءات جديدة ، عمليات هدم ، .

الفرع الأول: التغييرات التي تمس الوضع القانوني للعقارات¹

أولا : مستخرج العقد (مستخرج مسح الأراضي CC4 ، PR4 مكرر)

إن مستخرج مسح الأراضي المتمم من طرف محرر العقد ليقوم مقام " مستخرج عقد " هو المحرك الحقيقي للتطابق بين الإشهار العقاري ومسح الأراضي، فهذا المستخرج يعد الخطوة الأساسية التي يمكن بفضلها القيام بعملية الإشهار العقاري ثم عملية نقل مسح الأرض ، وذلك انه وقصد التثبيت من النقل ، فان الموثقين وفيما يخص العقود التي تم إبرامها أمامهم ، والشهادات بعد الوفاة ، وكتاب الضبط فيما يخص القرارات القضائية ، ينبغي عليهم تحت طائلة رفض الإيداع أن يقدموا إلى المحافظ العقاري عندما يعرضون تلك الوثائق مستخرجا موجزا عن تلك الإجراءات محل طلب الإشهار ، نفس الالتزام يفرض على السلطات الإدارية فيما يخص العقود من هذا النوع والتي ينبغي عليها إشهارها.

¹- عمر تيمجدين ، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، شهادة ماستر ، جامعة بسكرة ، سنة 2013/2014، ص 44

جدير بالذكر أن هذا المستخرج من النموذج (PR4 BIS) الخاص بالمناطق الممسوحة لونه وردي والمستخرج (PR45) الخاص بالمناطق غير الممسوحة لونه ابيض ويعتبر (PR4 BIS) مستخرج لمسح الأراضي في آن واحد من خلال جزئه الأيمن الذي تتولى مصلحة مسح الأراضي ملأه ، وكذا مستخرج عقد من خلال جزئه الأيسر الذي يملا من طرف محرر العقد أو كاتب الضبط أو السلطات الإدارية ، ومؤخرا تم تغيير المستخرج (BIS PR4) الى (CC4 BIS).

ثانيا: وثيقة القياس

إن إقامة بطاقة عقارية تتضمن وثائق فعلية محررة بالرجوع إلى مخطط مسح الأراضي يقتضي ضرورة منح كل عقار رقما معينا يمكن من تشخيصه دون التباس وتمييزه عن العقارات الأخرى. وقد تقرر حينئذ أن كل وحدة عقارية طرأ عليها تعديل من حيث قوامها تفقد في جميع الحالات وتُمنح لوحدة عقارية جديدة من حيث تكوينها أرقام جديدة تلي الرقم الأخير الممنوح في القسم دون الإشارة إلى الرقم القديم.

وعملا بهذه القواعد فإن كل مشروع لقسمة وحدة عقارية تُنقل أولا إلى علم مصلحة، مسح الأراضي عن طريق " وثيقة قياس " من أجل منح أرقام جديدة لكل جزء يتم إنشاؤه¹، وتُستعمل هذه الأرقام في تشخيص الوحدات النابعة من التقسيم في العقد أو القرار الذي ينجز أو يثبت هذا التقسيم فيما بعد.

وهذا ما ينتج من المادة 74 الفقرة 1 من المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 حيث تنص أحكام هذه المادة على أن الوحدات العقارية التي هي موضوع نقل عن طريق الوفاة لعقد أو قرار قضائي يتم طبقا لمستخرج مسح الأراضي.

وفي حالة تغيير الحدود طبقا لوثائق القياس² ، حيث تعرض وثيقة القياس على مصلحة مسح الأراضي للتأشير عليها ومنح ترقيم مؤقتة للوحدات العقارية الجديدة المكونة، ويتمثل الغرض من هذا الترقيم المؤقت الذي لا يصبح نهائيا إلا بعد إشهار العقد أو القرار الذي يثبت تقسيم مجموعة الملكية ، في تمكين المحافظ العقاري من فتح بطاقات للوحدات العقارية الجديدة المنشأة ، حينما ينفذ الشكلية المطلوبة لهذا العقد أو القرار.

ثالثا : الوثائق الأخرى التي تحول من طرف المحافظة العقارية إلى مصالح المسح.

¹ - المديرية العامة للأموال الوطنية ، أليات تقنيات مسح الأراضي ، سنة 2007 ، ص 27

تنص المادة 7 من المرسوم رقم 63/76 على أن نسخة أو مستخرجا من كل عقد وصفي للتقسيم ومن كل عقد تعديلي يرفق عند الاقتضاء بنسخة من المخطط المطلوب، يتعين تسليمه للمحافظ العقاري كما تُسلم له الوثيقة المودعة من أجل إشهارها.

وهكذا بالنسبة للعقود التعديلية التي يكون موضوعها تغييرات في اسم أو لقب أشخاص طبيعيين ، والتغييرات في تسمية الأشخاص الاعتباريين أو مقراتهم أو شكلهم القانوني، يتم نقل هذه التغييرات إلى علم مصلحة مسح الأراضي بعد إشهارها في المحافظة العقارية وذلك بواسطة النموذج ¹ PR12.

الفرع الثاني: التغييرات التي لا تمس الوضع القانوني للعقارات

طبقا للمادة 12 من المرسوم 62/76 المؤرخ في: 1976/03/25 فإن هذه التغييرات تتولى مصلحة مسح الأراضي إثبات هذه التغييرات تلقائيا ويمكن أن تنتج ما يلي:

- ظواهر طبيعية مثل انجراف التربة والظمي ورواسبه.
- قرارات إدارية تُحدث تغييرا في الحدود الأرض.
- عمليات هدم أبناءات جديدة يقوم بها المالكون.

أولا: التغييرات التلقائية في ترقيم الوحدات العقارية.

تثبت هذه التغييرات تلقائيا من طرف مصالح مسح الأراضي سواء بمناسبة الدورات السنوية أو على اثر المعلومات المقدمة من طرف مصالح البلدية المختصة إقليميا فحسب نص المادة 83 من المرسوم رقم: 62/76 المذكور أعلاه " تبلغ إلى المحافظة العقارية التعديلات التي أدخلتها المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي فيما يخص ترقيم الوحدات العقارية على إثر التغييرات التي هي من اختصاص هذه المصلحة لمعاينتها تلقائيا"، وهذه التغييرات كما جاءت الإشارة إلى ذلك من قبلن هي تغييرات طبيعية لا تمس بالوضع القانوني للعقارات وتُثبت بواسطة المطبوعة المسماة " محضر إثبات تغيير في ترقيم مجموعات الملكية" نموذج PR-14.

ثانيا: البناءات الجديدة وعمليات الهدم

¹ - عمر تيمجدين ، المرجع السابق ، ص 45

بغض النظر عن التعديلات الناتجة من القرارات الإدارية أو من حوادث طبيعية فإن مصلحة مسح الأراضي، عملاً بالمادة 83 من نفس المرسوم تُبلغ أيضاً للمحافظ العقاري البناءات الجديدة وعمليات الهدم.

ويتم هذا التبليغ بواسطة مطبوعة تُسمى " محضر إثبات بناءات جديدة وعمليات هدم PR-15 وعلى كل صفحة من الصفحتين الثانية والثالثة من المحضر النموذجي PR-15 يوجد ضمن تسلسل الأقسام وأرقام مخطط مسح الأراضي ، تعيين العقارات التي ثبت فيها وقوع عمليات هدم وبناءات جديدة .وفيما يلي لأهم المطبوعات التقنية المستعملة في محافظة مسح الأراضي:

مدونة المطبوعات التقنية المستعملة في محافظة مسح الأراضي¹

- محضر تعيين الحدود CC1
- وثيقة القياس CC2
- كشف يبين التغييرات التي طرأت على الملكيات CC3
- طلب مستخرج مسح الأراضي CC 4
- مستخرج مسح الأراضي ومستخرج عقد (PR4 مكرر سابق) CC4 bis
- طلب مستخرج استنساخ وثائق مسح الأراضي CC5
- طلب مستخرج من مخطط مسح الأراضي CC7
- مستخرج من دفتر المساحة CC11
- مستخرج من كشف القسم CC 12
- مستخرج كشف التغييرات 13
- كشف بالمعلومات ذات الطابع الخاص بمسح الأراضي CC14
- مستخرج من مخطط مسح الأراضي (حجم 30 x 21) CC15
- مستخرج من مخطط مسح الأراضي (حجم 42 x30) CC16
- تبليغ المالكين بالتغييرات التي طرأت CC19
- رسم الحفظ CC20
- جدول إرسال شهري من المحافظة العقارية إلى مسح الأراضي PR11
- التغييرات في تعيين الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين PR12

¹ - المديرية العامة للأموال الوطنية ، المرجع السابق ، ص 27

- جدول إرسال شهري من مسح الأراضي إلى المحافظة العقارية PR13
- محضر عن التغييرات التي تطرأ على ترقيم مجموعات الملكية PR14
- محضر التغييرات المتعلقة بالبناءات الجديدة وبعمليات الهدم PR15.¹

المطلب الثاني: العوائق العملية للمسح العقاري

إن إنجاز مسح الأراضي العام لهو أكثر من ضرورة، في بلاد تواجه وضعية عقارية حساسة، يكمن حلها الوحيد في التعرف على الملكيات، قصد منح ملاكها الحقيقيين سندات إثبات كافية بناء على قواعد متينة. والجزائر اليوم بحاجة ماسة إلى هذه الضرورة التي يفرضها الدخول لاقتصاد سوق حقيقي وفعال، ومن أجل كسب الرهان على دولة فتيحة كالجزائر والذي يفوق واقعها الحالي في ظل غياب فعالية القائمين عليه من جهة ووجود عدة ضغوطات وعراقيل من جهة ثانية لا بد من تطوير المحيط المادي والمؤسساتي الذي يمس العقار كما وكيفا، وتذليل المشاكل التي تواجه العملية وما أكثرها

الفرع الأول : المشاكل الظاهرة المعيقة لعملية المسح العقاري

حيث نصت المادة 05 من الأمر 74/75 على أن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، يشير هذا النص إلى أن عملية إعداد مسح الأراضي العام، تتمركز في يد الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وبالتالي لا يمكن للخوادم طلب مسح أراضي خاصة بهم إن أرادوا ذلك. وهذا الإحتكار خلق مشاكل مختلفة تبدوا ظاهرة للعيان، ذات تأثير مباشر على سير الأشغال المسحية وكذا مردوديتها وتسييرها. و ساهمت في تعطيل تعميم عمليات مسح الأراضي العام على مستوى التراب الوطني، ويمكن أن نجمل هذه المشاكل الظاهرة والمتعلقة أساسا بإدارة المسح في نقاط عديدة منها تكليف مصالح المسح العقاري بأعمال أخرى، إذ كانت هذه المصالح محتشدة للقيام بعمليات ظرفية واسعة النطاق، وهذا التشتيت إنعكس سلبا على تقدم أشغال المسح. ومن تلك العمليات الثروة الزراعية، إستصلاح الأراضي، تعيين حدود البلديات، تطهير القطاع الفلاحي، تنازل الدولة عن أملاكها، إرجاع الأراضي المؤممة...إلخ.

إن هذا التجنيد كان على حساب تقدم أشغال مسح الأراضي العام، حيث يشير السيد" عمار

¹- عمار تيمجدين ، المرجع السابق ، ص 47

علوي "إلى أن 30 % من الوسائل بقيت إلى يومنا هذا محتشدة، لتنفيذ أشغال غير تلك التي يأملها مسح الأراضي¹. ولم تعرف العملية إنتعاشا إلا منذ 1993 مع مشروع البنك العالمي. و الحديث عن هذا الإحتشاد، يدفعنا بالمقابل للحديث عن كفاءة الأعوان القائمين على العمليات المسحية، فهذه الأخيرة تعاني من نقص التأطير لدى أعوان المسح لأن أغلبهم ينقصهم التأطير و يفتر إلى الثقافة في المجال العقاري، ومما زاد الأمر تعقيدا غياب التكوين المناسب لهم، وقد تفتنت الجهات الوصية إلى ذلك إذ قامت بتسطير برنامج، يهدف إلى تحسين المستوى، يمس هذا البرنامج السلك التقني برمته، فيما يخص تحديث المعلومات وتحسين التقنيات الجديدة، التي أدخلت وطريقة تسيير الإدارة بالنسبة للمسؤولين، إذ هناك برنامج في قيد الإعداد لتكوين الفرق المختلطة (مسح الأراضي، المحافظة العقارية) ، كما تم إبرام اتفاقيات مع مؤسسات التكوين في الخارج².

هذا وتتطلب عملية المسح قبل الشروع في التحقيق الميداني، القيام بأعمال تحضيرية ترمي إلى حصر الطبيعة القانونية الأصلية لمجموع الأراضي المعنية بالعملية، كتلك التابعة للبلدية، أو أملاك الدولة أو مديرية الشؤون الدينية . فهذه المصالح وغيرها عليها أن تقدم للفرق المكلفة بالتحقيق كل المعلومات الخاصة بأملائها، حتى تتضح الفكرة حول الحقوق العينية لمختلف الأقسام المعنية بالدراسة، ومدى خضوع كل منها لفكرة التقادم، وبالتالي قابليتها لتكون محل حقوق للغير .وتجاهل مساهمة جميع هذه الجهات في الأعمال التحضيرية من شأنه أن يصعب حصر عناصر التحقيق، ويجبر المصالح المكلفة بإجراء التحقيقات الميدانية القيام بذلك دون فكرة مسبقة على الأقسام محل التحقيق، وهذا ما ينعكس سلبا على نتيجة التحقيقات، التي قد تكون من بين نتائجها قيد الأملاك العمومية باسم الخواص. أما لو نظرنا إلى الأعمال الميدانية لوجدنا أن الفريق الميداني للمسح يتشكل من عون ينتمي لإدارة المسح، وعون من المحافظة العقارية إلى جانب عون من إدارة أملاك الدولة وآخر من البلدية، وقد تتجاهل في بعض الأحيان هذه الجهات الإدارية المعنية، المشاركة في هذه الفرقة و يتغيب عناصرها ،خصوصا منها البلدية ومديرية أملاك الدولة ، ويعود ذلك أساسا إلى عدم إكتراث الولايات بعمليات المسح، فهي لا تعطيها القيمة الحقيقية ولا تضعها ضمن الأولويات، فمثلا لا يتم إدراجها ضمن جدول أشغال مجالسها ، هذا ما يؤدي إلى إستغلال عملية المسح لأغراض أخرى غير تلك التي خصصت لها، هذا من جهة، ومن جهة ثانية قد يؤدي هذا التقصير إلى إرجاع

1- علوي عمار، نشرة المهن العقارية المشتركة، الفوج المهني العقاري المشترك، سنة 2003 ، ص 05.

2- علوي عمار ، مرجع السابق ، ص 06.

المالكين في بعض الأحيان إلى حالة الشروع، بعدما كانوا قد أنهوا بوثائق رسمية، رغم أن عملية المسح، هدفها تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس السجل العقاري. كما قد يؤدي إلى تسليم دفاتر عقارية، تتجاهل كما سبق الذكر الطبيعة القانونية لأمالك الدولة والخواص، ومثل هذه السندات تمكن حاملها من القيام بمعاملات رسمية على مستوى مكاتب التوثيق رغم أنها معرضة للإبطال، من طرف القضاء في أي وقت كان، مما يؤدي إلى انعدام الاستقرار الذي تتشده عملية المسح وتشتطره المعاملات الرسمية في المجال العقاري. هذا ويمكن الإشارة كذلك أنه من بين المشاكل التي تتخر عملية المسح العقاري، صعوبة اجتماع عناصر اللجنة فحسب المادة 07 من المرسوم 62/76 .

يجب أن تنشأ لجنة مسح الأراضي قبل افتتاح عمليات المسح ، يكون من بين مهامها حل المشاكل والنزاعات التي تعترض سير العمليات، على أن تتألف هذه اللجنة من خليط لممثلين عن جهات إدارية مختلفة، وهذا المزج بين هذه الإدارات، صعب من اجتماع عناصرها لاختلاف رؤاهم وتوجهاتهم وعدم اهتمامهم، مما جعلهم في غالب الأحيان يرسلون ممثلين عنهم لا يملكون سلطة القرار¹.

الفرع الثاني : المشاكل الخفية المعرقة لعمليات المسح

إلى جانب العوائق الظاهرة السابق ذكرها في الفرع الأول ،والمترتبة في عمومها بالإدارة القائمة على عمليات المسح، هناك جملة من المشاكل الأخرى التي تساهم ولو من بعيد في تعطيل السير الحسن للعمليات، بل قد نعتبرها الدافع والسبب الرئيسي في ظهور تلك المشاكل السابقة، ولعل أبرز هذه المشاكل الخفية على سبيل المثال لا الحصر، عدم وجود تحفيزات بالنسبة للأعوان القائمين على العملية وقد يعود السبب إلى تكفل الدولة بجميع مصاريف العملية من نفقات ورسوم، منذ الإجراء الأول، مما جعلها تغض الطرف عن الوضعية الاجتماعية والمهنية للعمال، فهي لا تحفزهم من أجل القيام بأعمالهم بطريقة صحيحة، بعيدا عن كل الضغوطات، وبمناى عن كل الشبهات فمثلا كيف يعقل أن يتقاضى عون المسح 60 دج تمثل مختلف تكاليف تنقله للقيام بعملية واحدة، و مما زاد في تأجج فتيل النزاع و إحساس أعوان المسح بالتهميش، هو لجوء الإدارة إلى منح الإمتياز للخبراء العقاريين الخواص، من أجل الظفر بمشاريع مسح مقاطعات هامة مقابل إتمادات مالية ضخمة عن طريق المناقصات التي تمنحها لهم ، و ذلك باستغلال إطارات الوكالة و مخططاتها، وتجاهل هذه

¹- بوريتون عبد الغني ، المرجع السابق ، ص 157

الوضعية يؤدي إلى كثرة الاحتجاجات وهجرة الإطارات إلى القطاع الخاص، مما جعل النقابة الوطنية لمسح الأراضي تدق ناقوس الخطر لمواجهة النزيف الحاد الذي تواجهه القاعدة العمالية.

من جهة ثانية فإن عدم التنسيق بين الجهات الفاعلة في المجال العقاري يشكل عقبة أمام العمليات المسحية، خاصة بين المحافظات العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي، كون العلاقة بينهما تكتسي نوعاً من الخصوصية والأهمية، فهي علاقة تكامل حيث الأولى تختص بتأسيس السجل العقاري والثانية تختص بمسح الأراضي ولتحقيق هذا التكامل قد أوجب المشرع على المحافظة العقارية، أن تبلغ مصلحة مسح الأراضي بكل التحويلات العقارية المشهورة خلال عمليات المسح، وذلك بواسطة مستخرج المسح المنصوص عليه في المادة 17 من المرسوم 63/76 . كما ألزمهما أيضاً بالتنسيق في حالة تغيير حدود الملكية بعد إغلاق عمليات المسح و استكمال عمليات الشهر العقاري، للقيام بإجراءات ضبط الوضعية الجديدة للعقار، ولكن قبل ذلك فقد ألزم المشرع المحافظة العقارية بالإسراع في إعداد وتسليم الدفاتر العقارية، هذه الحالة التي تسيل كثيراً من الحبر فبالرغم من أن إطارات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، قد تمكنوا من مسح زهاء، السبع ملايين هكتار من أصل 11 مليون هكتار مبرمجة إلى غاية 2010 ، كآخر أجل بالنسبة للقرض الممنوحة قبل البنك العالمي، وعلى الرغم من اقتراب المهلة من نهايتها فإن المحافظات العقارية لم تجتهد، من أجل تسليم الدفاتر العقارية الخاصة بالعقارات محل المسح، وكذا إجراء الترقيم المطلوب ومعالجة الملفات في الوقت المناسب، وقد يكون مرد ذلك إلى إهمال المحافظات العقارية لهذا المشروع الإستراتيجي وتفرغها لاستصدار عقود الموثقين ونقل الملكية، وهذا ما قد يؤدي بالسلطات الوصية لإعادة المسح الذي تم إنجازه من جديد، لطول المدة بين تاريخ المسح وتاريخ إعداد الدفاتر العقاري.¹

إلى جانب المشاكل السابقة والمتعلقة في مجملها بالإدارة، هناك مشكل جلي يتعلق بالملاك، ساهم بشكل كبير في إعاقة تقدم سير العمليات يتمثل في عدم استجابة هؤلاء الملاك دوماً إلى الدعوة للحضور أثناء القيام بأعمال المسح، رغم أن القانون يجبرهم على ذلك. وهذا الغياب مرده إلى جهل الملاك لأهداف العملية وانعدام الثقافة الكافية حول أبعادها ، نتيجة تقصير القائمين عليها في تحسيسهم وتوعيتهم، فأول ما يفكر فيه المالك هو الخوف من أن العملية تهدف مباشرة إلى فرض الضرائب.²

¹- عمار علوي، مجلة الموثق عدد 6 سنة 2002 ، ص28

²- عمار علوي، المرجع السابق ، ص28

كذلك قد خلق الملاك عدة وضعيات صعبت من السير الحسن لعمليات المسح، من ذلك إقدامهم على استغلال قطع أرضية تابعة للغير عن طريق إقامة بنايات يصعب إزالتها من الناحية العملية. فعمليات المسح العام للأراضي تعاني كذلك من مشكل ليس باليسير، يتمثل أساسا في عدم الاحترام الدقيق للقوانين الموضوعة، خاصة تلك المتعلقة بالتهيئة والتعمير فغياب المراقبة الإدارية للعمران أدى إلى عدم احترام قوانين العمران وانتشار البنايات الفوضوية بشكل رهيب، وفي أحسن الأحوال فإن الأفراد يعملون على إقامة بنايات غير متجانسة، ولا تخضع للمخططات الموضوعة. إلى جانب المشاكل السابقة، يمكن الإشارة إلى مشكلين آخرين يواجهان العمليات المسحية في الحياة العملية. الأول يتعلق بالوضعية الأمنية السائدة، فلقد ألفت الوضعية الأمنية التي تعيشها البلاد منذ فترة ليست بالقصيرة، ظلها على السير الحسن لأشغال المسح العام للأراضي، فكما تتأثر هذه العملية بالسياسات المنتهجة في البلاد، فإنها تتأثر كذلك بالظروف الأمنية السائدة فيها، والتي أثرت على الملاك فجعلتهم يهاجرون أراضيهم خوفا على حياتهم من جهة وكذلك منع مصالح المسح من التنقل إلى الأماكن الخطيرة، وقد بقي هذا التردد بالرغم من تحسن الأوضاع، فجعل الأعوان لا يباشرون مهامهم بكل إرتياح. والثاني سببه نظام الشهر الشخصي الذي لا يحقق كما أسلفنا الائتمان العقاري، لغياب التدقيق و التمحيص في الوثائق المقدمة للإشهار، من ذلك مثلا قد نجد قطعة أرض مشهورة مرتين لمالكين مختلفين، فقد تنزع الملكية للمنفعة العامة، ثم يقوم الورثة باستصدار حكم قضائي لتثبيت القسمة الودية.

الفرع الثالث: تقدير العوائق التي تواجه عمليات المسح

إن سير عمليات المسح العام للأراضي، كما رأينا سابقا تتكالب عليها جملة من المشاكل، ترد من جهات عديدة (إدارة، ملاك، متعاملين...) ورغم ملاحظة هذه المشاكل من طرف الجهات الإدارية عند مباشرتها لأعمال المسح بالنسبة للأقسام الأولى، فإنها لم تحاول استدراك الأمر بالنسبة للأقسام التي لا زالت قيد الإجراء، وذلك عن طريق التزامها بتطبيق النصوص التنظيمية، إذ ما زالت إلى يومنا هذا مختلف الجهات القائمة على العملية تتبادل التهم فيما بينها ومحاولة كل جهة إصااق تلك التهم بجهة أخرى لتحميلها المسؤولية. لكن للوقوف على حقيقة تلك المشاكل ومعرفة مدى تأثيرها على تقدم العملية لا بد من القيام بعملية تقييم للأشغال المنجزة لنحاول على ضوءها استدراك النتائج

الموجودة أو استكمالها إن كان بها خلل من جهة، ولدرء الوقوع فيها مستقبلا من جهة ثانية . وهذا التقسيم يتطلب منا حتما دراسة العلاقة ومدى التناسب بين ما تم إنجازه وما تم التخطيط له، وذلك باتخاذ عامل الزمن كمؤشر على نجاح العملية من فشلها.

لذا أصبحت عملية إعادة هيكلة القطاع المشرف على الإنجاز أكثر من ضرورة، أمام تلك العقبات و هو ما دفع بالمشرع إلى وضع مشروع القانون الأساسي الخاص بأسلاك أملاك الدولة و الحفظ العقاري و مسح الأراضي، ومن أجل ذلك لابد من الإبتعاد عن السياسات العرجاء التي تحاول تحقيق الكم على حساب الكيف.¹

¹- بوزيتون عبد الغني ، المرجع السابق ، ص 161 و 162

خلاصة الفصل الثاني :

نستخلص من بحثنا هذا انه عندما يتم إيداع الوثائق المسح بالمحافظة العقارية تنتهي عملية المسح العقاري وتفيد الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري وبالرجوع إلى إمكانية الطعن في عملية المسح فإن المشرع الجزائري قد أورد ذلك لاسيما في الترقيم المؤقت ، مما يعني انه رتب عليه حجة نسبية قابلة لإثبات العكس وهذا ما يظهر من خلال نص المادة 16 من المرسوم 63/76 ، وباستقراء هاته المادة فإنه يتضح بأنه يمكن مراجعة جميع البيانات المسجلة في السجل العقاري في إطار الحقوق المراقبة وذلك من طرف المحافظ العقاري عند تقديم الأطراف المعنية لحقوقهم طبقا لما يمنحه القانون من صلاحيات للتحقيق والفحص والتثبيت من صحة الأسانيد والإدعاءات المطروحة أمامهم ، وذلك خلال السنتين وفي حالة فشل المصالحة يستطيع الطرف المعني اللجوء الى القضاء بموجب دعوى قضائية تهدف إلى تغيير وتعديل الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت.

فبمجرد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، تنشأ علاقة بين هذه الأخيرة ومصالح مسح الأراضي ، وذلك من أجل ضمان الموافقة والمطابقة الكاملة بل والأكثر من ذلك تحيين للوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية .

الغائمة

نستنتج أن السجل العقاري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية ، تمسك على مستوى المحافظة العقارية ، ويتم إعداده وفقا لإجراءات تقنية تتجسد من خلال الأعمال المادية التي تباشرها الفرق التقنية لمصالح المسح ، بداية من اقتراح فتح عملية المسح بإقليم بلدية معينة إلى غاية إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا من جهة ، ، كما أن المحافظ العقاري ملزم بتكريس نتائج المسح، بمجرد تسلمه الوثائق الناجمة عن العمليات الميدانية، حيث يشرع في الترقيمات العقارية منذ إتصاله بهذه الوثائق، ومن أجل ضمان السير الحسن لعملية المسح تم استحداث الوكالة الوطنية للمسح وهذا لتسهيل العملية أكثر.

تنشأ علاقة بين مصالح المحافظة العقارية ومصالح مسح الأراضي ، وذلك من أجل ضمان الموافقة والمطابقة الكاملة بل والأكثر من ذلك تحيين للوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية بتلك الموجودة بمصلحة المسح العام.

واجهت عملية المسح جملة من العوائق لهذا رأَت الدولة أنه من الضروري مراجعة أمورها عن طريق الإسراع في وتيرة الأشغال في ظل تماطل الإدارة وتجنيد الوسائل والكفاءات المحلية المتمثلة في المساحين والمهندسين الطبوغرافيين العقاريين ،و ما يؤكد عدم كفاية الطرق المتبعة للقيام بالعمليات المسحية ،عدم ملائمتها لتطلعات و متطلبات الدولة .

ومن خلال معالجاتي لموضوع اجراءات القيد الأولية بتأسيس السجل العقاري في الجزائر نتوصل إلى:

- إن سعي الجزائر إلى عصرنة النظام العقاري واضحة وهذا من خلال إعتماها نظام الشهر العيني.

- إن عملية المسح العام للأراضي هي الإجراء الأولي والأساسي لتأسيس السجل العقاري وهذا من خلال المساهمة الكبيرة في تحديد الملكية العقارية وبدقة.

- عملت الجزائر على التسريع من وتيرة عملية المسح العام بتوفير كل الإمكانيات المادية

والبشرية

- تم إستحداث وكالة وطنية خاصة بالمسح من طرف المشرع الجزائري لجعل العملية أكثر دقة.

- تم منح المحافظة العقارية صلاحيات الترقيم بشكليته وهذا من أجل إعطاء الوقت الكافي

للملاك من تثبيت ملكيتهم للأراضي.

- من أجل تجنب أي أخطاء في المعلومات أنشأت علاقة بين كل من مصالح المحافظة العقارية

ومصالح المسح العام للأراضي من أجل توثيق كل المعلومات التي تخص العقار.

- تشهد عمليات المسح عبر التراب الوطني جملة من المشاكل التي تعيق السير الحسن للعملية وهذا ما جعل الحكومة الجزائرية تتحرك لإضافة بعض الحلول التكميلية التي في إمكانها مواجهة المشاكل التي قد تعترض العملية.

وفي الأخير نؤكد ونقول بأن عملية المسح العام للأراضي هي للقيود الأولى والإجراء الأساسي لتأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري وفق مايتماشى مع النظام الذي تبناه المشرع الجزائري وهو نظام الشهر العيني.

غير أن العملية تشهد تأخر واضح منذ تبني الجزائر لهذا النظام مما يؤكد أن عملية المسح العام للأراضي تسير بشكل سيء رغم توفير كل الإمكانيات التقنية ، الفنية ، المادية والعملية بسبب المشاكل الواضحة التي تعرقل إنجاز هذا العمل.

الفهرس

	الإهداء
	الشكر
1	المقدمة
6	الفصل الأول : الأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري
7	تمهيد الفصل الأول
8	المبحث الأول : الإجراءات القانونية لعملية المسح العام للأراضي
8	المطلب الأول : إنطلاق عملية المسح
8	الفرع الأول :إفتتاح عملية المسح
9	الفرع الثاني : لجنة المسح
12	المطلب الثاني : الأعمال التقنية لعملية المسح
12	الفرع الأول : المرحلة التحضيرية
17	الفرع الثاني : المرحلة الميدانية
24	الفرع الثالث : المرحلة الختامية
26	المبحث الثاني : الضوابط الخاصة بعملية المسح و دور الوكالة الوطنية فيه
26	المطلب الأول : الضوابط الخاصة بعملية المسح
26	الفرع الأول : العقارات محل المسح
27	الفرع الثاني : السندات المعتمد عليها في عملية المسح
30	المطلب الثاني: الوكالة الوطنية للمسح
30	الفرع الأول : تعريف الوكالة الوطنية للمسح
32	الفرع الثاني : مهام الوكالة الوطنية للمسح
34	خلاصة الفصل الأول

35	الفصل الثاني : الإجراءات الإدارية لعملية المسح العام للأراضي
37	المبحث الأول : مرحلة إيداع الوثائق المسحية وترقيمها
37	المطلب الأول: الإيداع القانوني للوثائق المسحية
37	الفرع الأول : إيداع الوثائق المسحية
40	الفرع الثاني : إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول
43	المطلب الثاني: الترخيم العقاري والمنازعات الناتجة عنها
44	الفرع الأول : أنواع الترخيم
50	الفرع الثاني : المنازعات الناشئة عن الترخيم
53	المبحث الثاني :علاقة مصالح المسح بالمحافظة العقارية والعوائق المؤثرة في العملية
53	المطلب الأول : علاقة مصالح المسح بالمحافظة العقارية
53	الفرع الأول : التغييرات التي تمس الوضع القانوني للعقارات
55	الفرع الثاني : التغييرات التي لا تمس الوضع القانوني للعقارات
57	المطلب الثاني : العوائق العملية لعملية المسح
57	الفرع الأول : المشاكل الظاهرة والمعيقة لعملية المسح
59	الفرع الثاني : المشاكل الخفية والمعيقة لعملية المسح
62	الفرع الثالث :تقدير العوائق التي تواجه عملية المسح
63	خلاصة الفصل الثاني
64	الخاتمة
	الملاحق
	قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولاً: الكتب

- ابراهيم أبو النجا ، السجل العيني في التشريع المصري ، مطابع جريدة السفير،الإسكندرية ، سنة 1993.
- حميدي باشا ،حماية الخاصة ، دار الهومة ، الجزائر ، سنة 2009.
- جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ،الجزائر ، طبعة 2006.
- ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،دار البغدادي ، بدون طبعة.
- رمول خالد ، المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب، سنة 2001.
- زروقي ليلي وحمدي باشا ،المنازعات العقارية ، دار الهومة ، الجزائر ، طبعة 2002.
- شامة سماعيل ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار الهومة ، الجزائر ، سنة 2002 .
- عبد الحفيظ بن عبيد ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري ، دار الهومة ، الجزائر ، الطبعة 07 ،سنة 2011.
- مجيد خلوفي ،نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ،دار الهومة ، الجزائر ، طبعة 2011.
- نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ،دار الهومة ، سنة 2009

ثانياً: الرسائل الجامعية

- محمد سليمان و الشوقي راقد ، الإجراءات المتبعة في عملية المسح العام للأراضي في الجزائر ، مذكرة شهادة ماستر ،جامعة الجلفة ، سنة 2014/2013.

رجال صليحة ،الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة شهادة ماستر ، جامعة البويرة ،سنة 2013.

عمار تيمجغدين ،دور المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ماستر،جامعة بسكرة ، سنة 2014/2013.

بوزيتون عبد الغني ،المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير ، جامعة قسنطينة ، سنة 2010/2009

عبد الغني عبان ، قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة تبسة ، سنة 2010.

ليلي لبيض ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراة ، جامعة بسكرة ، سنة 2012/2011.

رحايمية عماد ، الرسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتورا ، جامعة تيزي وزو ، سنة 2014.

الولي حميدة ، المسح العقاري في الجزائر وإشكالاته القانونية ، مذكرة لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاة ، دفعة 18 ، سنة 2008/2007.

ثالثا:المقالات

محمد بوريكي ، الإشهار العقاري ، مجلة التوثيق ، العدد 03، سنة 2001.

عمار علوي ، مجلة الموثق ، العدد 06 ، سنة 2002.

جمال عبد الناصر مانع، الإختصاص القضائي في إلغاء الدفتر العقاري في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة علمية ، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ،العدد التجريبي أ أبريل 2006.

رابعاً: المحاضرات والملتقيات

عازب فرحات ، مسح الأراضي والسجل العقاري ، الندوة الوطنية للقضاء العقاري ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، زرادة ، سنة 1993.

عازب فرحات ، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري ، الندوة الوطنية للقضاء العقاري ، وزارة العدل ، مديرية الشؤون المدنية الجزائرية ، سنة 1995.

ريم مراحي ، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية ، مداخلة في جامعة عنابة .

نظام الشهر العيني ، معدة في إطار الملتقى الجهوي حول موضوع العقار الفلاحي بين الحياة والملكية ، مجلس قضاء الجلفة ، سنة 2010.

خامساً: المجالات والدوريات.

المديرية العامة للأماكن الوطنية ، أليات تقنيات مسح الأراضي ، سنة 2007.

نشرة مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري ، سنة 2006.

علوي عمار ، نشرة المهن العقارية المشتركة ، الفوج المهني العقاري المشترك ، سنة 2003.

سادساً: النصوص القانونية

أ - الأوامر والقوانين

الأمر رقم: 74/76 المؤرخ في : 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ : 12 نوفمبر 1975.

الأمر رقم : 58/75 المؤرخ في 26 مارس 1975.

قانون رقم: 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

قانون رقم: 11/84 المؤرخ في: 09/04/1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم ، الجريدة

الرسمية ، العدد 24 المؤرخ في 12/06/1984.

قانون رقم: 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير.

قانون رقم: 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف.

قانون رقم: 22/03 المتضمن قانون المالية لسنة 2004.

القانون رقم: 02/07 المؤرخ في: 27/02/2007 المتعلق بتأسي إجراءات معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية .

ب - المراسيم:

المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في: 25/03/1976 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام.

المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

المرسوم رقم: 234/86 المؤرخ في : 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

المرسوم رقم: 63/92 المؤرخ في : 12/02/1992 المعدل للمرسوم التنفيذي 234/86 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للمسح.

المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في : 28/05/1991 المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمهم.

ج - المذكرات والتعليمات

التعليمة رقم : 3256 المؤرخ في : 18/05/1976 عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

التعليمة رقم: 16 المؤرخ في 24/05/1998 المتعلقة بسير عملية المسح الأراضي والترقيم العقاري.

التعليمة رقم: 3278 المؤرخ في 25/04/2010 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 02/07 بعنوان التكفل بطلبات الحائز على شهادة الحياة.

المذكرة المؤرخ في :17/09/1997 الصادرة عن المديرية العامة للأماك الوطنية والعقارية
الموجهة الى مدراء أملاك الدولة لكل الولايات ، والمتعلقة بدور المحققين التابعين لمصالح
أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المدرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام