

جامعة زيان عاشور - الجلفة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

المسح بين التطبيق والنتائج

مذكرة ضمن متطلبات

لنيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

ثامري عمر

إعداد الطالب :

جرعوب المسعود

لجنة المناقشة:

- | | | |
|--------|-------------|----|
| رئيسا | جغلاب كمال | -1 |
| مقررا | ثامري عمر | -2 |
| مناقشا | مخلط بلقاسم | -3 |

السنة الجامعية: 2016/2015

إهداء

الحمد لله والسلام على رسول الله،

اللهم اني أسألك خير المسألة وخير الدعاء، وخير العلم و العمل .

-أهدي هذا العمل إلى أعز شخصين في حياتي ، أبي وأمي .

-والى اخوتي واخواتي وزوجتي.

-وإلى كل من ساهم في إخراج هذا العمل إلى الوجود .

الشكر

أُتقدم بالشكر والتقدير والامتنان الى:

الأستاذ المشرف الذي تفضل بالإشراف على هذا البحث.

كما أتوجه بجزيل الشكر والعرفان الى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا البحث

دون أن أنسى عمال وموظفي المحافظة العقارية بمسعد ومديرية مسح الأراضي بالجلفة

مقدمة

يعد العقار ثروة ومسألة حيوية في حياة الشعوب، كان وسيبقى سببا في نزاعات الأفراد والجماعات، فهو مرتبط بالحياة الاجتماعية والاقتصادية للمجتمعات ، ويعد أساسا لتطور الحضارات الإنسانية القديمة والحديثة .

فارتباط الإنسان بالأرض كان منذ القدم ففيها يعيش،ومنها يأكل ، وعليها يستقر، لذا كان دائم البحث على قطعة ارض لتوفير ضروريات الحياة ، ومع تطور الحياة البشرية سعت الدول إلى تملك اكبر قدر ممكن من الأراضي سواء داخل إقليمها أو خارجه وذلك عن طريق احتلال أراضي الدول الأخرى .

لذا أصبح العقار سببا في الخلافات بين الأفراد فيما بينهم وسببا في اندلاع الحروب بين الدول والبلدان ، فعمل الإنسان على فرض الحماية له وفرض احترام الآخرين لحدوده ، واهتمت الدول عن طريق تشريعاتها على تنظيم الملكية العقارية وسن قوانين تضبطها من اجل تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية .

كانت البداية بخلق نظام التعداد العام للأراضي وذلك بمحاولة إحصاء كل أراضي الإقليم الذي يعتبر احد العناصر المكونة للدول والذي كان يهدف بالأساس إلى تحديد الوعاء الضريبي المستحق على مالكي العقارات من خلال معرفة العقار معرفة تامة من حيث المساحة والموقع وطبيعة النشاط الذي يمارسه مالكه .

إلا أن هذا الهدف،تطور مع تطور الحياة وتشعبها ، فأصبح الإحصاء العقاري من بين الانشغالات الكبرى للدول من خلال مسح شامل وكامل للأراضي لتحقيق الاستقرار العقاري لما فيه الفائدة على كل جوانب الحياة في البلاد.

ومن اجل ذلك الهدف ، فقد اهتمت الدولة الجزائرية بكل الجوانب المحيطة والمتعلقة بالعقار الذي عرفته المادة 683 من القانون المدني¹ بان : " كل شئ مستقر بحيزه ومستقر فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شئ فهو منقول "

1*القانون 586/75 المؤرخ في :1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم

لقد حاولت الجزائر بعد استقلالها تنظيم العقار وكل ما يتعلق به ، وتصحيح الأوضاع التي خلفها الاستعمار ، بداية بحماية الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون من الاستيلاء العشوائي عليها¹ ومرورا بتبني سياسة الثورة الزراعية في سنة 1971² وما تطلبته من إحصاء وتحقيق حول الملكيات الفلاحية.

إلا أن إصرار المشرع الجزائري على تنظيم المجال العقاري الذي لا يمكن أن يحدث إلا بمعرفة كل المعلومات الخاصة بالعقارات من حيث مساحتها وحدودها ونمط استغلالها من خلال تبني مسح فعال يشمل جميع العقارات الواقعة بالتراب الوطني، عن طريق وسائل قانونية عديدة لعل أهمها الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري وما صاحبه من مراسيم لاحقة نذكر منها المرسوم 62/76 المؤرخ في 1975/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ،والمرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري .

إن هذا الأمر وما تلاه من مراسيم ، شكلت نقطة البداية الحقيقية في الجزائر لخلق مسح شامل وكامل للبلاد وهذا ما نصت عليه المادة الرابعة منه بنصها : " يتم على مجموع التراب الوطني ، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي "

كذلك عرفت المادة الثانية منه مسح الأراضي من خلال الهدف منه بأنه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري .

إن هذا الأمر حدد ونظم الإجراءات العملية الواجب إتباعها بتحديد نطاق الأراضي التي يستهدفها ونص بأنه يشمل جميع الأراضي سواء كانت ريفية أو حضرية ولم يميز في ذلك بين أراضي تابعة للأملاك العمومية أو أراضي تابعة للأملاك الخاصة وجعل من البلدية الوحدة واللبنة الأساسية التي ينطلق منها ، وبين طريقة عمل الأعوان المكلفون بهذه العملية من تحديد للملكيات وكيفية التحقيق وجمع المعلومات حول مالكيها.

*1 المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة ، الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخة في 1963/03/22

*2 المرسوم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية عدد 97 المؤرخة في 1971/11/30

إن موضوع المسح موضوع مهم تناوله الكثير من الكتاب والباحثين خصوصا في السنوات الأخيرة، مع انتشار التخصصات العقارية في جل الجامعات الجزائرية ، الأمر الذي أدى إلى كثرة البحوث في هذا الميدان وتناوله من شتى الجوانب خصوصا ما تعلق بالتعريفات والتطورات التاريخية له. لذا سنركز أكثر في بحثنا هذا الذي يحمل العنوان : * المسح بين التطبيق والنتائج * على الجانب العملي والميداني لعمليات المسح ونحاول تقييم عمليات المسح في الجزائر إلى أين وصلت ، من خلال إعطاء أرقام وإحصائيات دقيقة حول النسب التي وصلت إليها ونقوم بتقييم لتلك النسب هل حققت أهدافها في توفير سندات تثبت الملكيات العقارية. .

إن أهمية الموضوع تكمن زيادة لما قلنا سابقا ، انه وبعد 40 سنة كاملة من الانطلاقة الفعلية لعمليات مسح الأراضي في الجزائر بصدور الأمر 74/75 لا زلنا ننتظر تاريخ انتهاء هذه العملية ولا زلنا نسمع ونقرأ في إحصائيات وتوقعات يعطيها المسؤولون والهيئات المكلفة بالعملية حول نسب الأشغال وتاريخ الانتهاء الفعلي لمسح كامل وشامل للتراب الوطني.

إن هذا الأمر ونقصد به الاختلاف في النسب المقدمة والتضارب في التوقعات عرقل سير الاقتصاد الوطني لإهداره الكثير من الاستثمارات الوطنية والأجنبية نتيجة الوضعية المعقدة للعقار في الجزائر بحيث لا يزال الكثير من الملكيات العقارية لا تتوفر على سندات ملكية ، رغم ما وفرته الدولة من إمكانيات بشرية ومادية هائلة وكذلك ترسانة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تصدر الواحدة تلو الأخرى لتنظيم وحل العراقيل التي تظهر وتعرقل السير الحسن لتقدم الأشغال.

لمناقشة هذا الموضوع ارتأينا معالجته من خلال الإجابة على الإشكالية التالية :

إلى أي مدى نجحت الجزائر في مسح شامل وكامل للبلاد يوفر سندات قانونية تثبت الملكيات العقارية ؟

إن هذه الإشكالية تطرح العديد من التساؤلات والإشكاليات الفرعية وهي:
ما هو مفهوم المسح وماهي الأجهزة والهيئات المكلفة بالعمليات المسحية ؟
كيف يتم تجسيد مسح الأراضي عمليا وماهي مراحلها ؟
ماهي الإشكاليات التي أثارها العمليات المسحية في الجزائر ؟
ماذا حقق مسح الأراضي في الجزائر من انجازات؟

وللإجابة على هذه الإشكالية والإشكاليات الفرعية فقد استعملنا المنهج الوصفي التحليلي للنصوص القانونية المتعلقة بموضوع المسح كما أخذنا بالمنهج الإحصائي الذي يعتمد على التكرار خصوصا النسب والأرقام وذلك لمعرفة وتفسير نسب تغطية اعمال المسح بالجزائر. عالجنا الموضوع من خلال فصلين.

نتناول في الفصل الأول تعريف المسح وذكر أنواعه وأهدافه والجهات والهيئات المكلفة به ثم نشرح الطرق العملية الإجرائية لعمليات مسح الأراضي. اما في الفصل الثاني فسنفصل ماذا اظهر المسح من مشاكل حول الملكيات العقارية وماذا حقق من انجازات.

الفصل الأول

مفهوم مسح الأراضي وإجراءاته العملية

لقد عرفت البشرية مسح الأراضي منذ القديم وتطور مفهومه وأهدافه تبعاً لتطور الحياة البشرية فكان في البداية ملاصقاً لنظام الضريبة ثم سرعان ما تم الاستغناء عن هذا المفهوم إلى أن وصل إلى المفهوم الحالي والذي يطلق عليه أيضاً المسح العقاري.

هذا المفهوم الجديد الذي يعتمد على التحديد الدقيق للأماكن العقارية وتحديد من يملكها فيمنع التنازع حولها مما يساهم في الأمن والاستقرار العقاري الذي توفره المعلومات المستقاة من عمليات المسح مما يوفر مزيداً من التطور الاقتصادي والمالي.

والجزائر لما عرفته بعد الاستقلال فيما يخص الوضعية الصعبة والمتشعبة للملكية العقارية ، حاولت إيجاد حلول سريعة وفعالة بإصدار العديد من النصوص التشريعية بداية من حماية الأملاك الشاغرة التي خلفها الاستعمار وتحويل ملكيتها للدولة وصولاً إلى تبني الشهر العيني وما يتطلبه من مسح كامل وشامل منعا للنزاعات والمشاكل بتوفير وتحديد الملكيات العقارية وتوفير سندات ثابتة لها .

إن هذا الهدف لا يمكن أن يتجسد ميدانياً إلا بتوفير كل الإمكانيات سواء المادية منها أو البشرية ، وخلق المؤسسات المختصة التي تتكفل بالعملية المسحية وتبيان دورها.

سنقسم فصلنا هذا إلى مبحثين

المبحث الأول : مفهوم مسح الأراضي والهيكل التنظيمية المكلفة به

المبحث الثاني : الإجراءات العملية لمسح الأراضي .

المبحث الأول

مفهوم مسح الأراضي والهيكل التنظيمية المكلفة به.

الجزائر كبقية الدول عرف فيها المسح العقاري تطورات هامة تبعا للظروف السياسية والاقتصادية بداية بالعهد الإسلامي مرورا بالاحتلال الاستعماري الفرنسي ووصولاً إلى القوانين والمراسيم التي نظمت مسح الأراضي بعد استقلال البلاد.

يعتبر الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹ وما تلاه من مراسيم تنفيذية نقطة البداية الرسمية والحقيقية لأعمال مسح الأراضي في الجزائر.

لذا سنحاول في هذا المبحث إعطاء مفهوم وتعريف لمسح الأراضي عامة وفي الجزائر خاصة ونقوم بتعداد الهيئات التي أعطاهها المشرع الجزائري دور في عمليات مسح الأراضي ونعرفها تعريفا موجزا.

لذا تم تقسيم مبحثنا هذا إلى ثلاث مطالب .

المطلب الأول : تعريف مسح الأراضي وأنواعه.

المطلب الثاني : أهداف مسح الأراضي

المطلب الثالث: الهيكل التنظيمية المكلفة بعمليات مسح الأراضي .

1* الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في: 18/11/1975

المطلب الأول

تعريف مسح الأراضي وأنواعه

قبل التطرق إلى أي موضوع يجب القيام بتعريفه أولاً ، لذا وجب علينا تقديم تعريف موجز لمسح الأراضي رغم أن مفهومه وتعريفه تغير بتغير الزمان وباختلاف الغرض الذي أنجز من أجله وكذا نعدد الأنواع والتقسيمات التي حددها المشرع الجزائري لمسح الأراضي والتي تتبع طبيعة الأملاك والعقارات الممسوحة في حد ذاتها والتي ونحاول إعطاء ولمعرفه تعريف دقيق له سنقوم بتعريفه تعريفا لغويا أولاً ثم نعرفه التعريف الاصطلاحي

الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي

نعرف مسح الأراضي من الناحية اللغوية ثم نعرفه من الناحية القانونية

أولاً : المدلول اللغوي للمسح

المسح في اللغة يحمل عدة معان فيقال مسح الشيء أي أزال الأثر عنه ويقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء إذا غسلتها .

وقال ابن قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ بمد وكان يمسح بالماء يديه ورجليه فهو لها غاسل.

وقال تعالى في محكم تنزيله "ياايها الذين آمنوا إذا قمتم إلى الصلاة فاغسلوا وجوهكم وأيديكم إلى المرافق وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم إلى الكعبين " ¹ فالمراد بالمسح هنا الغسل

ويقال مسح الأرض أي قاسها وقسمها ومنه جاء علم المساحة وهو علم يبحث في مقادير الخطوط والسطوح والأجسام ²

1 * الآية السادسة من سورة المائدة.

2*فؤاد افرام البستاني .منجد الطلاب، الطبعة الثالثة والثلاثون، 1978، دار المشرق بيروت لبنان ص 727

والبعض يرى أن كلمة مسح بالفرنسية (CADASTRE) مشتق من السجلات التي تحوي قائمة الأملاك وتتضمن تحديدها والتي كان يستعملها الرومان في حين يرى آخرون أنها اسم الحجارة التي كانت تستخدم لوضع حدود الأراضي¹

ثانيا : المدلول القانوني للمسح

المشرع الجزائري لم يعرف عملية المسح وإنما اكتفى بالحديث عن الغرض منه وهو تشكيل وإعداد الوثائق المسحية التي تشكل الأساس والقاعدة لتكوين السجل العقاري.

فنصت المادة الثانية من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على مايلي " مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري "

وأضافت المادة الرابعة من نفس الأمر على " عملية تحديد الملكية يتم على مجموع التراب الوطني وذلك من اجل إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي العام "

كذلك نصت المادة الرابعة من المرسوم 62/76 المؤرخ في: 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام² بأن عمليات مسح الأراضي تحدد لنا القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمال البناءات المقامة عليها .

والبعض أعطى تعريفا له من خلال النصوص والتشريعات بأنه عملية فنية و قانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له وعليهما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي³.

1*قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري ،مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق ،جامعة سعد دحلب البليدة السنة الدراسية 2000/2001 ص41

2* المرسوم 62/76 المؤرخ في: 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية ، عدد 30 المؤرخة

في 13: 1976/04/13 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة

في 1992/04/08

3*القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري ،دون طبعة،الدار الجامعية للطباعة والنشر ،بيروت لبنان ص39

ومن هذه التعريفات والنصوص القانونية يمكن أن نقول بان عمليات مسح الأراضي لها وجهان تعتمد عليهما الوجه الأول هو الأعمال التي يقوم بها الأعوان المساحون من تحديد الملكية العقارية تحديدا دقيقا من حيث المساحة ووضع حدود للملكية من اجل وضع مخطط لكل بلدية ووجه آخر هو وضع بطاقة تعريفية للعقار بتعريف مالكة وأسباب تملكه والحقوق المترتبة عليه¹

الفرع الثاني : أنواع المسح

لقد اخذ **المشروع** الجزائري بالمسح الإجباري والذي يعني مسح جميع العقارات إجباريا على عكس بعض الدول الأخرى التي انتهجت وأخذت بالمسح الاختياري الذي يتعلق بمسح العقارات التي تطلب أصحابها بمسحها وتحديدها ويتحمل صاحبها مصاريف تكاليف عمليات المسح ،فكل ما أخذت به دول **المغرب** وأستراليا وبعض المستعمرات الفرنسية .¹

فالمشروع الجزائري اخذ بالمسح الإجباري مع المرونة وترك مجال للأفراد في تثبيت ملكياتهم ،وهذا ما نلمسه في أحكام مواد القانون 02/07 المؤرخ في 2007/05/27 الذي يتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري الذي يتطلب تحديد العقار محل الطلب وفق القسم المساحي وإعطاء رقم مؤقت لها مما يساعد فيما بعد عندما تنطلق عمليات مسح الأراضي في تلك المناطق يكون أجزاء كبيرة قد حددت بالموقع والمساحة.

إن عملية المسح تشمل جميع العقارات الواقعة بالبلدية أو المناطق التي يشملها المسح سواء كانت تابعة للأمالك العمومية أو الأمالك الخاصة وبغض النظر عن صنفها أو مالكةا، وبالرجوع إلى الأمر رقم 74/75 ومن خلال مواد نجد أن الوحدة والقاعدة الأساسية لعملية المسح هي البلدية وهي اللبنة الأساسية التي تنطلق منها عمليات المسح ، ويتم تقسيم مساحة البلدية حسب طبيعة العقارات إلى مناطق حضرية و مناطق ريفية.

¹*بوزيتون عبد الغني،المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير،كلية الحقوق،جامعة الإخوة منتوري

وقد نصت المادة 21 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري¹ على :

"تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو الغير مبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد بها عن 2000 نسمة.

ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم.

أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية " ويتم التفرقة بينها طبقا لأدوات التعمير .

كذلك نصت بعض النصوص التشريعية التنظيمية على أنواع أخرى مثل المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في: 2000/05/24 الذي جاء بفكرة المسح الغابي² إلا أن إجراءاته لا تختلف عن إجراءات المسح العام الحضري و الريفي، فهي تخضع لنفس المراحل .

كذلك يوجد نوع اخر من المسح جاءت به التعليمية رقم 01 المؤرخة في 2009/05/23 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية (مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي) المتعلقة بكيفيات القيام بعمليات مسح وترقيم الأراضي السهلية والصحراوية الذي يختلف في إجراءاته عن المسح العام .

اذن فالجزائر صنفت انواع المسح تبعا لطبيعة العقارات .

1* المرسوم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، عدد 30 المؤرخة في 1976/04/13 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 1993/05/23

2* المرسوم التنفيذي 115/2000 المؤرخ في: 2000/05/24 المتضمن قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية ، الجريدة الرسمية ، عدد 30 المؤرخة في: 2000/05/28

المطلب الثاني

اهداف مسح الأراضي

المسح هو عبارة عملية وصفية للعقارات لانه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وتعيين الحدود فيتم تقسيم المناطق العقارية الى اقسام وقطع ،كل قطعه من سطح الارض مملوكة لشخص او مجموعة اشخاص على الشيوخ تشكل وحدة طبيعية فالدولة من خلال حرصها على توفير الامكانيات المادية والبشرية الهائلة لتسريع الانتهاء من عمليات مسح الأراضي تهدف الى جملة من الاهداف

الفرع الأول : الهدف القانوني من مسح الأراضي

ان عمليات مسح الأراضي ينتج عنها مجموعه من الوثائق المسحية تعطي المعلومات الكاملة حول العقارات المسوحة وهذا اعتمادا على التحقيقات الميدانية التي قام بها اعوان مسح الأراضي حول العقارات ومالكها والحقوق المترتبة لها او عليها .

هذه الوثائق المسحية تحرر وتودع لدى المحافظة العقارية التي تشكل الاساس لبناء وتكوين السجل العقاري من خلال الانتقال من نظام الشهر الشخصي الذي يرتكز على اسماء الاشخاص الذين تصدر منهم التصرفات العقارية التي يتم شهرها وهو مجرد اجراء يهدف الى العلانية فقط دون ان يكون له اثر على الحق المشهر¹ والتحول الى نظام الشهر العيني الذي يرتكز على العين اي العقار ذاته وبالتالي هو تأمين قانوني لكل المعاملات العقارية لانه يتطلب قبل اشهارها مراقبه جيدة للعقود والحقوق المتضمنة نقل او انشاء او تعديل حق الملكية بما يحقق الحجية في مواجهة طرفي العقد والغير على حد سواء²

*1 د عدلي امير خالد ،اجراءات ثبوت شهر الملكية العقارية المكتسبة بوضع اليد في المحاكم والشهر العقاري،على ضوء احكام القضاء والفقہ القانوني والاسلامي، منشأة المعارف بالاسكندرية بدون طبعة ص 215-214

*2 رامول خالد ،المحافظة العقارية كألية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، البلدة ،قصر الكتاب 2001 ص21

هذا النظام ونقصد به نظام الشهر العيني الذي يقوم على عدة مبادئ لعل اهمها مبدأ الشرعية ومبدأ القوة الثبوتية قد تجنب عيوب النظام الشخصي الذي اثبت عدم فعاليته وقصوره في تحقيق اهداف الشهر العقاري الا وهي استقرار الملكية العقارية وحمايتها،¹ وهذا لا يتأتى الا بمسح كامل العقارات على مستوى كل بلدية وتمكين كل مالك من الحصول على دفتر عقاري وهذا ما نصت عليه المادة 18 من الأمر 74/75 " يقدم الى مالك العقار بمناسبة الاجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ..".

ولبقاء هذا الاستقرار وهذه القوة الثبوتية لابد من بقاء الاتصال المباشر والدائم بين مصلحة المسح والمحافظة العقارية من خلال تبادل المعلومات ليبقى التطابق بين الوثائق المسحية والبطاقات العقارية المشكله للسجل العقاري

الفرع الثاني: الهدف الاقتصادي

عمليات تحديد الملكيات ومعرفة اصحابها ومنحهم سندات رسمية يساهم بشكل كبير في ترقية السوق العقارية. فاستقرار المعاملات العقارية يساعد في جلب الاستثمارات الوطنية والاجنبية فمن خلال مطالبة صندوق النقد الدولي بالاسراع من عمليات المسح من خلال تقريره الصادر في سنة 1998 نعرف اهمية مسح الأراضي وانها الواجهة الاقتصادية على الصعيد الدولي.²

كذلك لا يمكن النهوض بالقطاع الفلاحي الا بتسوية وضعية العقارات الفلاحية وتمكين الفلاحين من الحصول على سندات ووثائق تشجع المؤسسات المالية من منحهم قروض لمساعدتهم في

1* ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة السنة الدراسية 2006/2007 ص 143

2* لزهاري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 السنة الجامعية 2012/2013 ص 39

الاستمرار وتطوير استثماراتهم الفلاحية وهذا ماجعل المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي ان يقترح حلول لتدهور القطاع الفلاحي من اهمها تسوية العقار الفلاحي بالاعتماد على مسح الأراضي لما يوفره من معلومات ومعطيات حديثة حول طبيعه القانونية للعقارات الفلاحية وانماط المزروعات المقامه عليها.

ونتيجة للمعلومات المسحيه سواءا بالنسبه للعقارات الحضرية او الفلاحية التي توفرها الوثائق المسحيه تستطيع الدولة تحديد قيمة الضريبه . ذلك لان تحديد الضريبه المستحقه على مالك العقار تختلف باختلاف العقار الذي يملكه من حيث انه مبني او غير مبني حضري او ريفي مساحته كبيره او صغيره ...

الفرع الثالث :الهدف التقني من عملية مسح الأراضي

ان الاعمال المسحيه توفر لنا معلومات حول العقارات الممسوحة من خلال التحديد المادي للعقارات وجمع البيانات حول ملاكها فجميع العقارات تخضع لعملية التحديد سواء كانت ريفية او حضرية او كانت مملوكة ملكية عامة او خاصة .

هذا التحديد يسهل التعرف على العقارات الممسوحة من خلال وصفها وصفا دقيقا لما هو موجود فوق الارض من بنايات ومزروعات وترجمة ذلك في مخططات مساحية مفصلة وبالتالي اعطاء قاعدة بيانات عقاريه لكل بلدية بحيث تمكن كل شخص من الاطلاع عليها سواء على مستوى مديريةية مسح الأراضي او على مستوى البلدية او على مستوى المحافظات العقاريه واستخراج معلومات او نسخ عنها ¹

تتولى مديرية مسح الأراضي اعطاء نسخ او مستخرجات المسح لكل مواطن او مؤسسة عمومية او الموثقين او المحضرين العقاريين او المهندسين العقاريين وذلك عن طريق تقديم طلب يحدد فيه المعلومات المطلوبة مع دفع رسوم لذلك.¹

كذلك فان التهيئة والتعمير التي تعتبر مقياسا لتطور المدن و البلدان في جميع الجوانب الاقتصادية والاجتماعية بحيث من خلالها يمكن تقييم سير التطور لبلد ما لكونها تمثل تداخل مصالح مختلفة قادره على اعطاء تنمية شاملة ومتوازية نظرا لبعدها الشامل ودورها في التعجيل بوتيرة التنمية .²

الأمر الذي جعل الجزائر تضع ادوات قانونية لحماية وتنظيم الأراضي القابلة للتعمير من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الارض ، هذه المخططات لايمكن تتجح الا بالاطلاع على الوثائق المسحيه من خلال مخططات الاقسام و والمعلومات المستقاة اثناء العمل الميداني لفرق المسح .

المطلب الثالث

الهيكل التنظيمية المكلفة بعمليات مسح الأراضي

نظرا لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني دقيق، ارتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لهذه العملية، من أجل جمع المعلومات الكافية عن التركيبة المادية والطبيعية للعقارات وإقامة بنك لذلك. تتوزع هذه الهيئات من أعلى الهرم على مستوى وزارة المالية إلى أدناه على مستوى البلدية،

*1 القرار الوزاري المؤرخ في 1992/01/05

*2 لزهاوي القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، منكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 السنة الجامعية 2012/2013 ص 30

والجزائر تسند مهمة التنظيم العقاري إلى وزارة المالية والسبب في ذلك يعود أساسا إلى ثلاثة مراجع أساسية، المرجع التاريخي، وذلك أن إدارة الرهون قبل 1962 كانت تابعة للمصالح المالية فأستمر العمل على هذا الحال بعد الإستقلال .والمرجع الثاني هو مرجع عملي، كون وزارة المالية هي أكثر الوزارات دراية ومعرفة بخبايا الثروة العقارية. أما المرجع الثالث فهو جبائي وبالرجوع إلى عملية مسح الأراضي، نجدها تدخل ضمن مهام المديرية العامة للأموال الوطنية ، التي تضم المديرية الفرعية للحفاظ العقاري ومسح الأراضي تتكفل بالقيام ومتابعة ومراقبة عمليات المسح . ونظرا إلى ضخامة العمل فقد اوكلت مهامها الي العديد من الاجهزه وسنركز على الاجهزه والهيئات الاساسيه التي تتدخل بصفه مباشره في اعمال المسح.

الفرع الأول :الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

لقد نصت المادة 5 من الأمر 74/75 على أن مهام مسح الأراضي، هي من إختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وأستمر العمل بهذه القاعدة إلى حين إنتقال البلاد إلى نمط تسيير جديد، حيث كان لابد من تفعيل عملية المسح للتكيف مع هذه المرحلة الجديدة وكذلك لان عمليات المسح لم تعرف اي تطور ملموس. ومن أجل ذلك تم انهاء الصلاحيات التي تمارسها ادارة شؤون املاك الدولة والاملاك العقارية في مجال المهام الخاصة بمسح الأراضي العام والمحافظة عليه وحولت هذه الصلاحيات وكذا الممتلكات والوسائل المادية المرتبطة بها والمستخدمون المكلفون بتسيير هذه الاعمال الى مؤسسة عمومية احدثها المشرع الجزائري تدعى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.¹

1*ضيف احمد ،الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير،كلية الحقوق،جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان السنة الجامعية2006/2007 ص 53

انشئت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي¹ ، حيث نصت المادة الاولى منه على "تتأس مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و.و.م.ا) وتدعى في صلب النص (الوكالة) تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم" وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي تخضع لوزارة المالية يكون مقرها الجزائر العاصمة لكن يمكن نقلها من طرف الوزير بموجب مرسوم تنفيذي².

تسير الوكالة بمجلس إدارة يتكون من ممثلين عن العديد من الوزارات هم :

-ممثل وزير المالية بصفته رئيسا لمجلس الادارة.

-ممثل لوزير الدفاع الوطني.

-ممثل لوزير التجهيز .

-ممثل لوزير الفلاحة.

-ممثل لوزير النقل .

-ممثل المحافظ السامي للبحث العلمي

-ممثل مندوب التخطيط .

*1 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ،الجريدة الرسمية العدد54 المورخة في :1989/12/20.

*2 وزارة العدل ،مجلس قضاء الجلفة،نظام الشهر العيني ،الملتقى الجهوي حول موضوع العقار الفلاحي بين الحيازة والملكية الجلفة 2010/05/06

يتم تعيينهم بقرار من وزير المالية بناء على إقتراح من السلطة التي ينتمون إليها، ويجتمع مجلس

الإدارة هذا مرتين في السنة على الأقل بناء على إستدعاء من رئيسه كما يمكنه أن ينعقد بصفة إستثنائية بطلب من الرئيس أو ثلث أعضائه أو بدعوة من المدير 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 في المسائل التالية :

-دراسة مخطط العمل السنوي والمتعدد السنوات،

-وضع النظام الداخلي للوكالة وسيرها

-تحضير الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة.

- تقديم حصيلة النشاطات السنوية والتقارير المالي والمحاسبي.

- يدلي برأيه في موضوع الصفقات والإتفاقيات.

وكذا التداول في مسائل أخرى كمشاريع بناء عمارات واكتسابها وبيعها ومبادلتها وقبول الهبات والوصايا وتخصيصها وأخيرا يمكنه أن يقترح على السلطة الوصية كل التدابير التي يراها ضرورية لحسن سير أعماله.¹

يتولى تسييرها مدير يتم تعيينه بموجب مرسوم بناء على إقتراح من وزير المالية يضطلع هذا المدير بعدة مهام فهو الذي يسهر على تنفيذ قرارات مجلس الإدارة، وعلى التسيير الإداري لأعمال 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

1*قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة السنة الدراسية 2001/2000 ص85

ويضم التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، على المستوى المركزي اربع مديريات فرعية هي : -المديرية الفرعية لأشغال المسح.

-المديرية الفرعية للأشغال الخاصة.

-المديرية الفرعية للوسائل.

المديرية الفرعية للعمال والوسائل .

تعمل تحت سلطة المدير العام الذي يساعده مدير دراسات مكلف بالبحث والمناهج .

أما على المستوى الجهوي فتوجد ثمانية مديريات جهوية موجودة في : الجزائر العاصمة -وهران -قسنطينة - سطيف -الشلف -بسكرة -ورقلة -بشار ¹

وانشئت مديرية ولأئيه لمسح الأراضي في كل ولاية يرأسها مدير تتكون من مكتب المسح وفرق خاصة والاعوان المكلفون بالاعمال الميدانية الذين يتولون تحديد الملكيات وقياس المساحة.

ومن المهام التي تتولاها الوكالة في مجال إعداد مسح الأراضي العام،

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود والطبوغرافيا .

-السهر على ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري إذ تعمل على المساعدة إنشاء البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري وتبادل المعلومات بينها وبين إدارة المحافظة العقارية

- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان المسح ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي ²

1*القرار المؤرخ في 2002/05/12 يحدد المقر والاختصاص الاقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، الجريد الرسمية ، العدد42 المؤرخة في 2002/07/18

2*رجال صليحة ، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماستر،كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أكلي محند اولحاج - البويرة السنة 2013 ص10

إلى جانب تولي الكتابة داخل لجان المسح التي تنشأ بمناسبة إجراء المسح في بلدية ما، و تحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار ،كما تعمل الوكالة على مراقبة الأشغال التي ينجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية الخواص لفائدة الإدارات العمومية، و تنظيم الأرشيف مع العمل على نشر وتسليم الوثائق المتعلقة بالمسح.

الفرع الثاني : فرق التحقيق العقاري المختلطة

كانت عمليات المسح العقاري يباشرها الأعوان التابعون للوكالة الوطنية لمسح الأراضي فقط الى غاية سنة 1998 مع صدور التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري التي وضعت تنظيم جديد لتشكيلة الفرق الميدانية التي تقوم بعمليات مسح الأراضي سميت هذه الفرق بفرق التحقيق العقاري المختلط .

هذه الفرق تتشكل من :

-عونين من المديرية الولائية لمسح الأراضي يتكفلان بعمليات التحديد من خلال رفع الاحداثيات والمقاسات ورسم الخرائط والمخططات اي كل ما يتعلق بالاعمال التقنية البحتة .

- عونين محققين واحد من المحافظة العقارية و الآخر من إدارة أملاك الدولة

إضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية.¹

1 * التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة

هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح وهم مكلفون بفحص السندات والوثائق

المقدمة لهم، وجمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين، وهنا عليهم إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تنير التحقيق، لتقدير وقائع الحياة المثارة، والكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق، ثم مقارنة المعلومات المستقاة ميدانياً، بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة والوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية، ليعمل المحققون بعد كل ذلك على إعداد بطاقة التحقيق العقاري.

يعتبر التحقيق العقاري أهم مرحلة في إجراءات المسح لان نتائج التحقيق ترتب كامل اثارها القانونية.¹ بل يمكننا القول من أن التنظيم القانوني الجديد يأخذ مصدره من التحقيق العقاري، ذلك راجع للدور الكبير الذي يمارسه الأعوان المحققون في السهر على دراسة السندات والعقود، الأمر الذي قد يعني المحافظ العقاري من دراستها مجدداً عند الإجراء الأول بالسجل العقاري. إذ يقوم بتقييم العقارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق مسح الأراضي والنتيجة عن هذا التحقيق.

لهذه الأسباب ينبغي على الأعوان المحققين أن لا تغفل منهم نتائج تحقيقاتهم لآثار القانونية المترتبة عنها. ومن أجل ذلك عليهم أن يلتزموا بالدقة في سير الأعمال الموكلة لهم من جهة وحث الأشخاص على تقديم مساعداتهم لتتوير التحقيق عن طريق توضيح الأهداف المستقاة من هذا التحري، والمتمثلة في جمع كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، والأعباء التي تثقل كاهل العقار، وكذا جمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق من جهة ثانية.

إن هذا التحقيق ينشأ في ظل عمليات المسح ويسير بالموازاة مع عملية تثبيت الحدود.

1* جديلي نوال، علاقة الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به. دراسة تحليلية وصفية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية السنة افريل 2008 ص 27.

الفرع الثالث: لجنة المسح

بمجرد افتتاح عملية المسح تنشأ لجنة مسح الأراضي من اجل وضع الحدود في كل بلدية معنية بعمليات مسح الأراضي بموجب قرار الوالي المختص والقاضي بفتح العملية حدد المشرع الجزائري أعضاء هذه اللجنة في المادة 07 من المرسوم 62/76 المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم: 134/92، إذ نجدها تضم إلى جانب رئيسها الذي يحمل صفة قاض يعينه رئيس المجلس القضائي الذي يتبعه، من المحكمة التي توجد البلدية المعنية بالمسح ضمن دائرة إختصاصها، رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية أو ممثله نائبا للرئيس، وممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة، وكذا ممثل عن المصالح المحلية للأملاك الوطنية، وممثل عن وزارة الدفاع الوطني، ثم أيضا ممثل عن مصلحة التعمير في الولاية، و موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية التابع لها، ومهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين، ويشترط كذلك أن تضم اللجنة المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

وتستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بأعضاء آخرين، فإذا كانت العمليات سوف تتجز في مناطق تشمل مساحات ومناطق محمية لابد من حضور ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية. أما إن كانت العمليات ستجرى خارج المناطق الحضرية فلا بد من حضور ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري.

أما من حيث المهام المنوطة بهذه اللجنة فقد حددتها المادة 9 من المرسوم السابق، حيث نجدها تنحصر في ثلاثة عناصر أساسية، وكل عنصر يتعلق بمرحلة معينة للمسح، وبذلك تتجلى مهمة اللجنة في المرحلة الأولى، في جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، إذ قبل الشروع في عمليات التحديد تقدم اللجنة للفني المكلف بالعمليات المسحية جميع الوثائق والمعلومات التي من شأنها تسهيل عمليتي البحث والتحقيق في الأملاك الظاهرة وحدود الملكية، أما

مهام المرحلة الثانية فتتمثل في التثبيت عند الإقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود إتفاق تسعى للتوفيق بينهم ما أمكن ذلك، وأخيرا فإنها تحاول البث بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية، في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي. إن جملة المهام السابقة تجعلنا نبدي بعض الملاحظات الجوهرية. فلو نظرنا إلى تلك المهام من جهة لوجدناها قضائية أكثر منها فنية أو إدارية فهي التي تحاول التوفيق بين المعنيين في حالة عدم الاتفاق وهي التي تبث في ذلك النزاع الذي لم يسو و بالتراضي. وما إسناد الرئاسة لقاض وترجيح صوته في حالة تساوي الأصوات إلا دليلا على إعلاء سلطة القضاء داخل هذه اللجنة. لكن من جهة أخرى نجد السلطة القضائية هذه، تضمحل أمام الصبغة الإدارية التي تصطبغ بها هذه اللجنة وذلك كون القرارات التي تصدرها لا تكون نافذة إلا بمقرر من الوالي المختص إقليميا وفي هذا إهدار لسلطة القضاء¹، كذلك لقد نص المشرع في المادة 12 من المرسوم السالف الذكر، على أن الشكاوى التي تودع بمقر البلدية المعنية في أجل شهر من إيداع مخططات ووثائق المسح يتم تقديمها إلى لجنة مسح الأراضي لتفحصها وتقديم رأيها، محاولة في ذلك التوفيق بين الأطراف، وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق، توضع الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط، مع الأخذ بعين الاعتبار الحيابة.

من هنا يتبين أن قرارات هذه اللجنة لا تتمتع بالإلزامية تجاه الأطراف، وما وجودها إلا لإبداء الرأي والقيام بمحاولات للتوفيق بينهم، والتي كثيرا ما تبوء بالفشل لتثبت أصحاب الأرض بأرضهم. من هذا الأساس يجرننا الحديث عن فعالية هذه اللجنة وضرورتها . حقيقة أن هذه اللجنة تسهل عمل فرق المسح عن طريق جمع الوثائق ودراستها، لكن فعالية هذه اللجنة كان يمكن أن تكون أقوى لو

*1 جديلي نوال، المرجع السابق ص 56.57.

إلتزم المعنيون بالحضور شخصيا، دون إرسال ممثلين عنهم، الأمر الذي يجنبنا الدخول في غياب

القضاء ومن ثمة تعطيل عملية المسح وإشغال القضاء بأمر كان من الممكن اجتنابها من باب تامين وقت القضاء. إلى جانب ضرورة النص على الطعن في قرارات تلك اللجنة كمرحلة أولى قبل اللجوء إلى القضاء المشار إليه في المادة 14 من المرسوم السابق الذكر.

أما لو نعود إلى ميلاد قرارات اللجنة لوجدناها تصدر عن طريق التصويت مما يجعلها عرضة للأهواء وتصارع المصالح، فأعضاؤها مزيج من مختلف الأطياف (قضائيون، إداريون، فنيون، عسكريون...) ومع ذلك يجتمعون على أمر واحد، فكيف ينتحل الفني عمل القاضي، وينتحل القاضي عمل الإداري. لذا كان من الأولى أن ينص المشرع على أن قرارات اللجنة يصدرها الرئيس بعد إستشارة الأعضاء وإحاطتها بالقوة القانونية اللازمة.

الفرع الرابع: المحافظة العقارية

نصت المادة 20 من الأمر 74/75 السابق ذكره على إحداث محافظات عقارية، يسيرها محافظون عقاريون، مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري. وأحالت المادة 21 منه كيفية تنظيم هذه المحافظات وقواعد سيرها وكذا الصلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين إلى التنظيم، وفي هذا المنحى سار المرسوم 63/76 حيث نص في مادته الأولى على إحداث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري، على أن تقسم هذه الأخيرة إلى مكاتب محافظة في كل بلدية بصفة إنتقالية مع إمكانية تمديد إختصاص مكتب إلى عدة بلديات وفي هذه الحالة يحدد قرار وزير المالية الإقامة والإختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية.

وبصدور المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية، ينسق أعمالها مفتشون جهويون للأملاك الدولة والحفظ العقاري.

من خلال كل ذلك يتضح أن المحافظة العقارية مصلحة عمومية، موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية على مستوى وزارة المالية، تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية يسيرها محافظ عقاري، حيث أسند لها العمل على شهر مختلف العقود التي إستوفت الشروط الشكلية والموضوعية، و إعداد ومسك السجل العقاري، وكذا التأشير على الدفاتر العقارية، بالإضافة إلى حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعملية الشهر العقاري، و تبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن محفوظاتها، ثم تحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري.

تنقسم المحافظة العقارية إلى ثلاثة أقسام هي قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، و قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات؛ ثم قسم ترقيم العقارات الممسوحة يرأس كل منها رئيس قسم يعملون تحت سلطة المحافظ العقاري¹

يعتبر قسم ترقيم العقارات الممسوحة من أهم الأقسام خاصة وأن الجزائر بصدد مسح الأراضي المحدث بموجب الأمر رقم 74/75 له علاقة وطيدة بعمليات مسح الأراضي حيث يقوم بمتابعه إيداع الوثائق المسحيه مقابل محضر تسليم يثبت كل ايداع والمساهمة في التحقيقات المنجزه اثناء عمليات إعداد مسح الأراضي ويقوم بعملية ترقيم العقارات الممسوحة مع متابعته للمنازعات الناتجة عن عمليه الترقيم العقاري زيادة على دوره في إعداد وتسليم الدفتر العقاري لأصحابه بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي²

1* نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري انه يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات املاك الدولة والمحافظة العقارية في شكل اقسام وشروط سيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية وعلى هذا الاساس صدر قرار وزير الماليه بتاريخ 04/06/1991 المادة الرابعة منه.

2* دريلو فاطمة الزهراء ، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة الاخوة منتوري،قسنطينة، السنة الجامعية 2008/2009 ص 77

المبحث الثاني

الاجراءات العملية لمسح الاراضي

بعدها تطرقنا في المبحث الاول الى مفهوم مسح الاراضي والجهات او المؤسسات المكلفة به وعرفنا ان مسح الاراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون اساسا ماديا للسجل العقاري¹

وعملية المسح هي عملية تقنية وفنية وقانونية لا يمكن ان تتم الا من خلال مجموعة من الاعمال او المراحل التي لا بد ان تتكامل فيما بينها وهذا من اجل ان تؤدي مهمتها وتنتج اثارها ولعل اهم هذه الاثار انشاء السجل العقاري الذي هو بمثابة الحالة المدنية لكل العقارات المتواجدة عبر الوطن.

ولدراسة الاجراءات العملية لمسح الاراضي قسمنا هذا المبحث الى ثلاث مطالب يعتبر كل مطلب مرحلة من المراحل التي تمر بها عمليات مسح الاراضي بداية من الاعمال التحضيرية كمطلب اول وفيها اعمال ادارية كفرع اول واعمال تقنية تحضيرية كفرع ثان .

الاعمال الميدانية كمطلب ثاني التي تنقسم بدورها الى مرحلتين عمليات التحديد كفرع اول وعمليات التحقيق العقاري كفرع ثان .

المرحلة الاخيره وهي اعداد وايداع الوثائق المسحيه كمطلب ثالث والذي ايضا ينقسم الى فرعين كل فرع يمثل مرحلة وهي اعداد الوثائق ثم ايداعها لدى البلدية والمحافظة العقارية المعنيتين

المادة 02 من الامر 74/75 السابق ذكره

الأعمال التحضيرية

تتطلب عمليات مسح الأراضي جملة من الأعمال التحضيرية لتوفير ارضية خصبة لمباشرة العملية وتسهيل الفرق المكلفة بالعملية تتمثل اساسا في اعمال ادارية وهي صدور قرار افتتاح عملية المسح وانشاء لجنة المسح واعمال تقنية تحضيرية جمع كل الوثائق والمخططات القرارات الخاصة بالمناطق التي سيشملها المسح .

الفرع الاول الاعمال الادارية

ان افتتاح عمليات مسح الأراضي العام على مستوى بلدية ما او جزء من بلدية يكون بقرار من الوالي المختص اقليميا وهذا بناء على اقتراح يقدمه المدير الولائي لمسح الأراضي ، ذلك ان عمليات المسح تمس بالمراكز القانونية لحقوق الافراد حول ملكياتهم العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها لذا وجب ان تبدأ بقرار صادر عن والي الولاية 1

يجب ان يتضمن هذا القرار مايلي:

- تاريخ افتتاح عملية مسح الأراضي التي تأتي بعد شهر على الاكثر من تاريخ نشر هذا القرار 2
- يجب ان تعين فيه البلدية المعنية بعملية المسح ونوع عمليات المسح المزمع القيام بها سواء كانت حضرية او ريفية او سهبية او صحراوية او كانت عامة شاملة لهم جميعا
- هذا القرار يجب ان يتضمن الزام الملاك المعنيين بعمليات المسح والحائزين للعقارات والاملاك

1* لزهاري الفيزي ،علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر 1 السنة الجامعية 2012/2013 ص 18 .

2*المادة 02 من المرسوم 63/76 السالف ذكره

ان يضعوا علامات تبين حدود ملكياتهم وان يقوموا بمساعدة اعوان المسح في اعمالهم وتقديم الوثائق الثبوتية لملكياتهم.

القرار المتضمن بداية لعمليات المسح يجب نشره في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية وفي مجموع القرارات الادارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي ¹

فيما يخص الاعلان في الجرائد اليومية الوطنية فاننا نلاحظ انه غير معمول به وهذا لقلة الامكانيات ولما تتطلبه من مصاريف على الوكالة الوطنية لمسح الاراضي لذا وجب على البلديات ان تساعد وتساهم في هذه التكاليف ²

وتتمثل اهمية الاعلان انه كلما كانت الاعلانات المذكورة سابقا اوسع واشمل فان ذلك يساعد في التقليل من النزاعات وطلبات التسجيل والتحديد التي تطرح سواء على لجنة المسح او بعد ايداع الوثائق المسحية بالمحافظة العقارية المعنية وهذا من خلال حضور جميع المعنيين بالامر من ملاك وحائزين.

الفرع الثاني : الاعمال التحضيرية التقنية

يباشر الاعوان الذين تم تكليفهم بعمليات المسح هذه الاعمال بحيث يتم تجميع كل الوثائق التي يركزون عليها اثناء القيام باعمالهم ، وترتكز هذه الوثائق اساسا في المخططات الطبوغرافية والسندات والقرارات القديمة وبعدها دراستها وتحليلها ومعالجتها يتم وضع مخطط بياني جديد يجرى البلدية الى اقسام

1* المادة 02 من المرسوم 63/76 السالف ذكره

2* بورزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري

اولا :تجميع الوثائق القديمة والحديثة

تجميع الوثائق الضرورية قبل البدء في العمل يساعد ويسهل العمليات الميدانية لمسح الاراضي ويجعل عمليات التحديد تسير بصورة عادية ولا تتوقف ،وتتمثل هذه الوثائق في:

- الوثائق القديمة

- الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية تطبيقا للقانون 09/84 المؤرخ في

1984/02/04 المتضمن التنظيم الاقليمي للبلاد

-المخططات والوثائق الخاصة بعمليات التنازل والتخصيص والتحويل الموجودة على مستوى مصالح املاك الدولة

-قوائم الملاك المعنيين الموجودة بالمحافظة العقارية لاستدعائهم والتحقق معهم حول ملكياتهم

بالانتهاء من تجميع الوثائق يتم فحصها ودراستها لتحديد ما هو غير ضروري وغير مفيد ويتم

نسخ المفيد منها لتوزيعها على فرق التحقيق الميداني ¹.

ثانيا: اعداد مخطط بلدي ²

البلدية كوحدة جغرافية هي المعنية بعمليات المسح والمذكورة في قرار الوالي القاضي

بفتح العملية لذا وجب وضع واعداد مخطط يبين حدود البلدية وهذا بالاستعانة

بالمخططات الادارية القديمة وبالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني

ورؤساء المجالس المجالس البلدية المحاذية ويتم تحرير محضر يمضى من طرفهم ومن

طرف المدير الولائي لمسح الاراضي و يصادق على هذا المحضر من طرف الوالي ،

في حين يختلف الامر في حالة البلديات الحدودية سواء مع ولاية اخرى او مع دولة

اجنبية فان المصادقة على المحضر تتم من طرف وزير الداخلية والجماعات المحلية.

*1 التعليم رقم 16 السالف ذكرها ، ص14.15

**2 بورزينون عبد الغني،المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري،مرجع سابق ص 94

ثالثا:تقسيم البلدية الى اقسام مساحية ¹

بعد وضع واعداد مخطط بلدي يحدد حدود البلدية يتم تقسيم البلدية الى اقسام مساحية ، والقسم المساحي عبارة عن جزء من الاقليم البلدي محدد ينقسم الى اماكن معلومة تضم اجزاء الملكية ، ويراعى في ذلك ان تكون حدود القسم واضحة وثابته كالطرق او الوديان او غيرها ، ويجب عدم تقسيم الاماكن المعلومة على عدة اقسام وترقم بصفة تصاعدية وبدون تقطيع .

الا انه وفي بعض الاحيان تصطدم عمليات المسح ببعض المناطق الي يمكن ان تشكل صعوبات وعراقيل تعيق سير وتقدم الاشغال ، لذا يعمل على ابعادها من العمليات الميدانية مؤقتا الى ان تعالج في وقتها. ²

وبعد الانتهاء من من هذه العملية ووضع المخطط بالسلم المناسب حسب نوعية المسح (حضري، ريفي، سهبي او صحراوي) يتم نسخه الى عدة نسخ وتقديمه للفرق الميدانية التي ستباشر العملية فوق الميدان .

المطلب الثاني

الاعمال الميدانية

بعد التحضيرات الاوليه وجمع كل الوثائق التي تساعد في عمليات المسح وبعد وضع خطة عمل واضحة المعالم بحيث تصبح البلدية المعنية بالمسح مقسمة الى عدة اقسام مساحية .

يقوم رئيس مكتب المسح بتوزيع الاعمال والمهام على الفرق المكلفة بهذه العملية ويحدد لكل فرقة من منطقة نشاطها ، بحيث منطقة النشاط تتشكل من اقسام كاملة .

تنتقل فرق المسح الى الميدان مصحوبين بالوثائق والمعدات اللازمة من اجل استكمال عمليات المسح وتتولى مهمتين متلازمتين هي : تحديد مجموعات الملكية والتحقيق العقاري

1*قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري ،مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق ،جامعة سعد دحلب البلدية السنة الدراسية 2000/2001 ص67

2**بوريتون عبد الغني،المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص 93

الفرع الاول : تحديد مجموعات الملكية

مجموعة الملكية تتكون من قطع الاراضي المتجاورة والخاضعة لنفس الاعباء والحقوق والتي تعود ملكيتها لنفس الشخص او ملكية على الشيوخ ، وتقع في نفس المكان المعلوم وتشكل وحدة عقارية مستقلة.¹

فهي مجموع الاملاك المتجاورة المملوكة لشخص واحد او على الشيوخ في مكان واحد معلوم تكون وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطى للملكية.²

ويهدف تحديد الملكية الى ابراز حدودها ميدانيا بالاستناد الى حق الملكية او الانتفاع ، وذلك علانية وبجضور جميع الاشخاص المعنيين الذين يستدعون من طرف فرقة المسح.

فبالاضافة الى الاعلان المنشور في الجريدة الرسمية والجرائد الوطنية والقاضي بفتح

عملية المسح والذي من المفروض ان المعنيين قد علمو به ، الا انه يجب على فرق المسح ان تستدعي الملاك وجيرانهم استدعاءات شخصية برسالة من نوع (T3)،

وهذا للدلاء بملاحظاتهم والمشاركة في تثبيت الحدود³، كما توجه رسالة اخرى الى المؤسسات العمومية المعنية لتذكيرها بالزامية تحديد حدود املاكها عن طريق تعيين ممثل لها مؤهل لحضور عمليات تحديد الملكيات

وفي حالة عدم حضور المالك بعد استدعائه ثلاث مرات متتالية ،تفصل بين كل استدعاء مدة 15 يوما فان عملية التحديد تتم تلقائيا.

ونلاحظ هنا انه عمليا الاستدعاءات الثلاث غير معمول به وانما تكتفي فرق المسح باستدعاء المعني مرة واحدة فقط.

*1 التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي العام والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية ،ص 10

*2 المادة 15 من المرسوم 63/76 السالف الذك

*3 المادة 10 من المرسوم 63/76 السالف ذكره

ذلك انه من غير المعقول ومن غير المنطقي اعطاء مدة 45 يوم كاملة للملاك والتي تفصل بين الاستدعاءات الثلاث لهم من اجل الحضور لتحديد ملكياتهم هذا من جهة ، ومن جهة اخرى الزام

اعوان وفرق المسح في الميدان بالاسراع من انهاء اعمالهم وايداع الوثائق المسحية لذا يجب النظر في المدة الممنوحة للملاك للحضور.

وتتم بالاضافة الى تثبيت حدود الملكيات وصفها وصفا دقيقا من حيث طبيعة شغل الارض ونوع التربة والبنائيات المنجزة عليها

اما في حالة كانت الحدود مجسدة ميدانيا كالبنائيات المكتملة وخصوصا في المناطق الحضرية فان فرقة المسح تكتفي بتأكيداتها وتأكيد اتفاق الملاك حولها، اما اذا كانت لاتوجد حدود فاصلة تقوم فرق المسح في الميدان بتجسيدها بعلامات واضحة باتفاق الملاك وتجسيد هذه الحدود على المخطط بالحبر الذي لا يمحي وبلون وسمك يختلف باختلاف الشئ موضوع التحديد.¹

في حالة عدم اتفاق الأطراف او الملاك حول الحدود فان المرجع الذي يستند اليه هو العقود وشهادات الملكية المقدمة من طرفهم، وفي حالة غيابها فان فرقة المسح تقوم برفع الحدود كما هي طبقا للانتفاع ويحول النزاع للجنة المسح المذكورة سابقا للبت فيه،² هذه الاخيرة تعمل على مصالحة الاطراف وايجاد حل توافقي يرضي المتنازعين وفي حالة رفضهم الصلح فان الطرف المتضرر من عملية تحديد الحدود المؤقت له الحق في اللجوء للقضاء خلال مدة ثلاث اشهر والا اصبحت الحدود الموضوعة نهائية.³

1 *التعليمة رقم 16، مرجع سابق، ص10

2 *انظر المطلب الثالث من المبحث الاول في الفصل الاول من هذه المذكرة

3* لزهاري القيزي، علاقة مسح الاراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق : ص 35.

الفرع الثاني: التحقيقات العقارية

يعتبر التحقيق العقاري آخر مرحلة من العمليات الميدانية ومن أهمها ، فعلى أساسه يتم جمع البيانات المتعلقة بأصحاب العقارات التي تم تحديدها عن طريق البحث والتحري من حيث هوية مالك العقار او حائزه و اسباب وكيفيات تملكه ووصفه وصفا دقيقا.

ان التحقيق العقاري يجب ان يركز على ثلاث عناصر اساسية هي المالك والملك العقاري والعلاقة بينهما ، اي وجود الملكية او الحيازة على العقار موضوع التحقيق والمطالب بتحديدته وتسجيله ، ويجب ان يتناسق التحقيق العقاري مع اعمال التحديد والا فان الوثائق المسحية تكون غير صحيحة وغير دقيقة .

هذا التحقيق كما عرفنا سابقا يتكفل به عونان احدهما تابع للمحافظة العقارية والاخر تابع لمصالح املاك الدولة

يعمل المحققان على جمع كل المعلومات حول الملكيات والملاك وينصب تحقيقهم على:

اولا :اصحاب الحقوق

جمع كل البيانات حول صاحب الحق مالكا كان او حائزا الذي يدعي ملكيته او حيازته للعقار موضوع التحقيق وتختلف البيانات باختلاف طبيعة الشخص موضوع التحقيق.

فاذا كان شخصا طبيعيا فالعناصر التي يجب ان تحدد في التحقيق هي هويته من خلال لقبه، اسمه، اسم الاب، اسم الجد، تاريخ ومكان ميلاده ،حالته العائلية والمهنية ،العنوان الشخصي ،ويحدد إن مالكا وحده او على الشياخ.

وان كان المالك شخصا طبيعيا تحدد تسميته ومقره الاجتماعي ¹

*1 *التعليمة رقم 16 ، مرجع سابق ، ص18

ثانيا: معاينة الحقوق

يجب على المحقق العقاري ان ينصب تحقيقه على معاينة الملكية وفحص الوثائق المقدمة له من حيث قانونيتها ومدى توفر شروط السند المقبول طبقا للتشريع المعمول به ، والتأكد من تطابق السند المقدم مع الملكية من حيث المكان والمساحة .

فقد يكون السند او الوثيقة المقدمة تشوبها بعض الغموض او تكون رسمية الا انها لا تخص العقار الخاضع لعملية التحقيق ،أو تكون المساحة المذكورة في السند اقل بكثير من المساحة المرفوعة وهذا ما سنراه في الفصل الثاني في الإشكالات الناتجة عن عمليات مسح الأراضي . فالتحقيق يتم سواء وجدت السندات او لم توجد ، فتقديم السند لا يمنع من القيام بالتحريات بل يجب الفحص الدقيق للوثائق المقدمة

اما في حالة غياب السندات فان التحقيق يضاعف من اجل التحري على الحقيقة و ينصب على مدى توفر عناصر الحيابة المحددة في القانون المدني .والمتمثلة في الحيابة الهادئة، العلنية المستمرة والغير منقطعة..

وفي الاخير فان العمليات الميدانية فيما يخص التحديد والتحقق يجب ان تترجم في تحرير واعداد مجموعة من البطاقات الخاصة اما بمجموعة الملكية او بالمالك.

وهذه البطاقات هي:1

*البطاقة T4 خاصة بمجموعة الملكية

*البطاقة T8 خاصة بمجموعة الملكية في نظام الملكية المشتركة كالعمارات

*البطاقة T9 خاصة بمجموعة الملكية كالشقق

*البطاقة T5 خاصة بالاشخاص الطبيعية

*البطاقة T6 خاصة بالاشخاص المعنوية

*البطاقة T7 وهي بطاقة خاصة بالمناطق الريفية

* جلول محدة ، دور اعداد مسح الاراضي العام في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي

اعداد وايداع الوثائق المسحية

بعد الانتهاء من التحقيقات الميدانية واعداد البطاقات العقارية المذكورة سابقا ، يتم اجمال كل ذلك في مجموعة من الوثائق المسحية يتم اعدادها على مستوى مديرية مسح الاراضي . هذه الوثائق تكون هي الركيزة التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري .

الفرع الاول : اعداد الوثائق المسحية

جاء في نص المادة الثامنة من الامر 74/75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل لعقاري ما يلي :

"ان تصميم مسح الاراضي يكون موضوع اعداد في كل بلدية مايلي:

-جدول للاقسام وسجل لقطع الارض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي .

-دفتر مسح الاراضي الذي يسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل مالك او مستغل حسب الترتيب الطبوغرافي

-مخططات مسح الاراضي ."

سنقوم بشرح وجيز لمحتوى ودور هذه الوثائق.

اولا : جدول الاقسام

عبارة عن سجل تسجل وترتب فيه كل مجموعات الملكية حسب ترتيب الاقسام ، بحيث كل قسم

تخصص له صفحة او عدد من الصفحات حسب عدد مجموعات الملكية التي يحتويها ، هذه

الصفحات ترتب فيها مجموعات الملكية ترتيبا تصاعديا من الرقم 1 والى غاية الرقم الاخير

لمجموعة الملكية ويقابل الرقم رقم حساب المالك .

هذا السجل يسهل عملية البحث ومعرفة طبيعة المالك لمجموعة الملكية وهذا بالنظر الى رقم

الحساب .

ثانيا: دفتر مسح الاراضي LA MATRICE CADASTRAL

هو دفتر او سجل يفتح فيه حساب لكل مالك يكون معرفا ومرتبنا تبعا لرقم حساب المالك ، بمعنى انه لكل مالك تخصص له ورقة او اكثر تدون فيها جميع مجموعات الملكية التي يملكها سواء كانت موجودة في قسم واحد او عدة اقسام ، ويرتب هذا السجل بالنسبة للاشخاص الطبيعية بحسب الترتيب الابددي ، ويتم ترتيب حساب المالكين على التوالي 1

-املاك الدولة يرمز لها برقم حساب هو : 100000

-املاك الولاية يرمز لها برقم حساب هو : 200000

-املاك البلدية يرمز لها برقم حساب هو : 300000

-املاك مجهولة يرمز لها برقم حساب هو : 400000

-املاك وقفية يرمز لها برقم حساب هو : 500000

-املاك اشخاص طبيعية يرمز لها برقم حساب هو : 600000

واهمية هذا السجل هي معرفة املاك كل شخص مسجل بحيث انه من دونه يصعب معرفة ذلك خصوصا اذا كانت له املاك كثيرة وفي عدة اقسام

ثالثا :جدول الحسابات

عبارة عن سجل يدون فيه جميع الملاك المسجلين في جميع الاقسام المسحية بحيث يكون الترتيب ترتيبا ابجديا وكل مالك يقابله تاريخ ميلاده ورقم الحساب الخاص به وهذا السجل يساعد في عملية البحث عن المالك .

رابعا :المخطط المسحي

مقسم الى اقسام والى اماكن معلومة يعطي التمثيل البياني لاقليم البلدية في جميع تفصيلاته

ومجزء الى مجموعات ملكية ، فهو مخطط يشكل جزء من اقليم البلدية محدد فيه مجموعات الملكية وتكون مرقمة ، او قد يشكل جميع اقليم البلدية ، ويظهر فيه :

-تسمية البلدية

-رقم القسم الممسوح

-ارقام مجموعات الملكية

-تسمية الاماكن والشوارع

خامسا : بطاقة التحقيق العقاري T7

تحرر هذه البطاقة في المناطق الريفية لكل مجموعة ملكية مهما كانت كانت طبيعتها ومهما كانت هوية مالكيها تتضمن المعلومات التالية : كفيات التملك ، تعيين العقار تعيينا دقيقا ، تعيين المالك وكذا الملاك على الشيوخ ، الاعباء التي تثقل العقار .
ترقم هذه البطاقة وتورخ ويتمضى من طرف محررها و صاحب الملكية .

سادسا: البطاقات العقارية T10¹

اهم وثيقة في وثائق المسح فهي تشكل ملخصا لكل المعلومات التي تم الحصول عليها خلال التحقيق الميداني والمدونة في الوثائق السابقة .

هذه الوثيقة تعد لكل مجموعة ملكية اي لكل عقار وليست لكل شخص فاذا كان لشخص واحد عدة عقارات فتحتر عدة بطاقات بعدد العقارات التي يملكها .اما اذا كان عقارا مملوكا على الشيوخ فتعد بطاقة واحدة ويذكر فيها جميع الملاك.

البطاقة العقارية تصف العقار او مجموعة الملكية وصفا شاملا وتحتوي على المعلومات المتعلقة بالعقار ومالكه ،وقد صيغت بصورة خاصة لتستعمل من طرف المحافظ العقاري ذلك لانها تشتمل على كل العناصر الضرورية لتنفيذ التقييم العقاري .

الفرع الثاني : ايداع الوثائق المسحية

بمجرد انتهاء العمليات التقنية واعداد الوثائق المسحية يودع المخطط المسحي والوثائق المرفقة المذكورة سابقا ما عدا البطاقات العقارية T10 في البلدية المسوحة لمدة شهر على الاقل ، ويجب ان يبلغ هذا الايداع للجمهور عن طريق اعلان ممضي من رئيس المجلس الشعبي البلدي يذكر فيه الاقسام المودعة واماكن تواجدها بحيث يحق لكل من شخص ان يطلع عليها ، وفي حالة وجود تعدي على الملكية العقارية او شخص لم يسجل اثناء العمليات الميدانية له الحق ان يتقدم بطلب يتضمن اما طعن او تسجيل خلال المدة المذكورة .يقدم الطلب كتابيا لرئيس المجلس الشعبي البلدي كتابيا ، او الى رئيس فرقة المسح المداوم بمقر البلدية لمدة شهر كامل ويسجل الطلب في سجل خاص . يوضع هذا السجل امام لجنة المسح المذكورة سابقا في المبحث الاول بعد مدة الشهر لدراسة والبت في الطلبات المسجلة سواء الطعون او طلبات التسجيل .

وإذا قررت اللجنة اي تعديل في الحدود او قبلت طلب تسجيل مقدم فان رئيس الفرقة مطالب باجراء التعديلات الضرورية مستندا في ذلك الى قرارات اللجنة المسجلة في محضر اجتماع لجنة مسح الاراضي .

وبذلك تصبح الحدود المؤقتة نهائية وتكون الوثائق المسحية مطابقة للواقع وتعتبر عن الوضع الحقيقي للعقارات المسوحة ويتم تحريرها على ثلاث نسخ تودع احداها في البلدية لتكون في متناول الجمهور للاطلاع والآخرى تحفظ في ادارة مسح الاراضي في حين النسخة الثالثة تودع المحافظة العقارية لتكون اساسا لتكوين السجل العقاري.2.

بعد ايداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية يحرر المحافظ العقاري محضر استلام وهو وثيقة بموجبها يؤكد هذا الاخير قبوله الايداع وهذا بعد دراسة وفحص محتوى هذه الوثائق وله في ذلك ان يقبل او يرفض في حالة وجود نقص فيها

ويختلف ايداع الوثائق المسحية على مستوى البلدية عن الايداع في المحافظة العقارية فالأول يغلب عليه الطابع الشكلي لان الهدف منه هو ضبط البيانات والحدود في حين أن إيداع الوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية المنصوص عليه في المادة من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يهدف الى المطابقة بين الجانب الطبيعي والجانب القانوني من خلال فحص الوثائق المسحية ومطابقتها مع القرارات وشهادات الملكية الموجودة بالمحافظة العقارية¹

ويعتبر تاريخ هذا المحضر الممضي من طرف المحافظ العقاري ذو اهمية كبيرة فعلى أساسه تتم الترقيمات العقارية ويبدأ سريان المواعيد المنصوص عليها في المواد 12،13،14 من المرسوم 63/76 السالف الذكر .

وبعد انتهاء هذه المواعيد يقوم المحافظ العقاري بتحرير الدفاتر العقارية وتسليمها لاصحابها. الدفتر العقاري الذي هو وثيقة تهدف الى حماية الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية ودعم الائتمان العقاري وهذا من خلال ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات ومعالم وحدود واضحة نافية للجهالة

2

1*بوزيتون عبد الغني،المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير،كلية الحقوق،جامعة الاخوة منتوري قسنطينة السنة الدراسية2009/2010 ص 120

2* حميداتو خديجة ،منازعات الدفتر العقاري ، مذكرة ماستر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة قاصدي مرياح ورقلة السنة الجامعية 2013/2012 ص06

الفصل الثاني

نتائج عمليات مسح الاراضي بين الإشكالات والانجازات .

بعدما عرفنا في الفصل الاول مفهوم المسح وحاولنا ذكر الاجراءات العملية له والتي تبدأ من قرار الوالي المتضمن فتح عملية مسح الاراضي ووصولنا الى ايداع الوثائق المسحية في المحافظة العقارية .ففي فصلنا هذا سنحاول ان نقيم عمليات مسح الراضي في الجزائر الى اين وصلت، ونعطي الارقام والاحصائيات التي استطعنا الحصول عليها فيما يخص نسب تغطية المسح على المستوى الوطني عامة و لولاية الجلفة خاصة ونذكر الاشكالات التي تظهر بعد عمليات المسح على الوثائق المسحية المودعة التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في تحرير الدفاتر العقارية ،سواء لعدم مطابقة ما جاء في هذه الوثائق مع ما هو مقيد ومسجل عنده في البطاقات العقارية المشكلة للسجل العقاري وهو ما يمنعه من تحرير دفتر العقاري او بسبب التغييرات التي تطرا على الملكية فيما بعد .لذا فان عمليات المسح وان قلنا انها انتهت بعملية الايداع فان عمل كبير يبقى على عاتق مديرية مسح الاراضي والمحافظة العقارية من اجل متابعة هذه الوثائق بتسويتها وتحيينها وهي عملية اساسية ومهمة ،ذلك لان السجل العقاري ليس ثابت بل هو متغير لذا وجب الاعتناء والحرص على مسايرة الوثائق المسحية التي انجزت مع التغييرات التي طرأت على الملكية العقارية والا فان المجهودات التي بذلت من اجل اعداد مسح الاراضي تكون عديمة الجدوى وتفقد نجاعتها والفائدة المتوخاة منها ،لذا سنتطرق في فصلنا هذا الى الانجازات التي تحققت بخصوص عمليات مسح الاراضي وسنقدم احصائيات دقيقة لنسب لما وصلت اليه الاشغال المسحية سواء على المستوى الوطني او على مستوى ولاية الجلفة بالخصوص وسنحاول ان نقيم تلك الارقام والنسب مالها وما عليها و الاشكالات التي تظهر بعد ايداع الوثائق المسجية هذا كمبحث اول ،في حين سنتطرق في المبحث الثاني الى الطرق العملية المتبعة في تسوية وتصحيح الوثائق المسحية من اجل حل تلك الاشكالات .

المبحث الاول

الإشكالات الناتجة عن مسح الأراضي وكيفية تسويتها

إن الهدف الأساسي من عمليات مسح الأراضي والذي كانت تهدف إليه الجزائر من خلال سن العديد من القوانين و التعليمات ،وكذا توفير الوسائل المادية و البشرية الهائلة هو استقرار المعاملات العقارية وتوفير سندات ملكية صحيحة و ثابتة، إلا أن الوثائق المسحية والأعمال الميدانية لمسح الأراضي لا ولن تتصف بالكمال مهما اجتهد القائمون عليها.

ولقد لاحظ **المشرع** الجزائري المشاكل والصعوبات التي يتلقاها المالك في الحصول على سند الملكية التي تثبت ملكيته على اثر العديد من الشكاوي والاعتراضات على عمليات مسح الأراضي ونتائجها ، فاصدر الكثير من التعليمات تباعا لتسوية وتصحيح تلك المشاكل والأخطاء .

وان الكثير من المشاكل تظهر بعد إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظ العقاري والذي يجب عليه التكفل بها وإيجاد حل قانوني لتسويتها .

ان الأخطاء المادية البسيطة التي تظهر في الوثائق المسحية تحل بمجرد مراسلات عادية بين المحافظ العقاري وبين مصالح المسح ،إلا أن البعض من المشاكل والصعوبات ألزم و تطلب تدخل الجهات الوصية لإيجاد الحل القانوني لها ، ولعل أهمها أملاك الخواص المسجلة في حساب المجهول والفوارق في المساحات بين ما هو موجود في الواقع وما هو مسجل بالبطاقة العقارية وكذا المشاكل الناتجة عن عمليات المسح السهبي والصحراوي.

لذا سنعالج هذه المشاكل في ثلاث مطالب

المطلب الاول :الاملاك المسجلة في حساب المجهول

المطلب الثاني: فارق المساحة بين سندات الملكية والقياسات المساحية

المطلب الثالث:

المطلب الاول

الاملاك المسجلة في حساب المجهول

عرفنا سابقا ان الوثائق المسحية والتي يتم جمع معلوماتها من الميدان وبناءا على تحقيقات ميدانية يقوم بها الأعوان المكلفون بعملية المسح من كل شخص ذو صفة سواء المالك أو الحائز من خلاله يستطيع المحقق تبيان طبيعة الملكية والمعلومات **الكافية** لمالكها أو حائزها.

ولكن في كثير من الأحيان هذه التحقيقات لا تأتي بنتائج نظرا لغياب المالك أو الحائزين أو لسبب الإدارة التي تلزم أعوان المسح بجدول زمني معين لتكملة عمليات المسح مما يؤدي بهم إلى الإسراع والتسرع في التحقيقات وبالتالي عدم التثبت وتسجيل الأملاك في حساب المجهول **أي** غياب المالك وعدم القدرة على معرفة معلوماته الشخصية بحيث وصلت في بعض الأحيان إلى نسبة 3/1 من الأملاك العقارية الممسوحة مسجلة في حساب المجهول

مما استوجب التدخل من السلطة الوصية لحل هذا المشكل الذي نتج عنه الكثير من الشكاوي والتذمر من المواطنين مما أدى إلى إصدار مذكرتين الأولى خاصة بالملكيات التي تتوفر على سندات ملكية **مشهرة** والأخرى تخص الملكيات التي تتوفر على سندات غير **مشهرة**

ولا ننسى انه في السابق إذا تغيب المالك بعد استدعائه 03 مرات تسجل ملكيته في حساب المجهول الذي يبقى مؤقتا وبعد مرور مدة **سنتين من الترقيم المؤقت في** هذا الحساب يحول تلقائيا وبمبادرة من المحافظ العقاري باسم الدولة . إلا انه مع صدور قانون المالية لسنة 2015 تم تغيير هذا الإجراء وأصبحت تسجل كل العقارات الغير مطالب بها أثناء التحقيق العقاري باسم الدولة.

الفرع الاول : تسوية الملكيات ذات سندات الملكية المشهورة

هناك الكثير من الملكيات ورغم وجود السند القانوني المشهر في المحافظة العقارية المختصة و لأسباب اما عدم التنسيق بين المصالح الادارية او نقص الوعي لدى المالكين ، بتهريبهم من التسجيل والتصريح بملكياتهم خوفا من الضريبة بحيث لا يتم تقديم سند الملكية لأعوان التحقيق مما يؤدي الى تسجيلها في حساب المجهول.

ولإيجاد حل لهذا الإشكال الذي جعل من عمليات المسح في بعض الأحيان غير مجدية لعدم تطابقها مع السجل العقاري بالمحافظة العقارية ومع الواقع ، اصدرت المديرية العامة للاملاك الوطنية مذكرة تحت رقم 2421 مؤرخة في 2003/05/03 تشرح فيها كيفية تسوية هذه الاملاك وبالتالي تكملة النقص و تصحيح الاخطاء في عملية المسح .

يتقدم صاحب سند الملكية المسجلة في حساب المجهول بايداع طلب الترقيم العقاري وطلب تسجيل لدى المحافظة العقارية المعنية ليقوم المحافظ العقاري بالتثبت من سند الملكية ومن عملية الاشهار وهذا بالرجوع الى البطاقة العقارية.

عملا بالمادة رقم 14 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تخول وتسمح للمحافظ العقاري بتحويل ترقيم عقاري مؤقت الى ترقيم نهائي اذا تثبت بصفة مؤكدة من شهر الحقوق العينية في السجل العقاري يقوم هذا الاخير بتحويل ملف التسوية مع جدول الارسال الى مديرية مسح الاراضي مرفوقا ب:

- طلب تسوية الملكية المسجلة في حساب المجهول (ذكر العنوان والهاتف للمعني)

- نسخة عقد الملكية المشهر .

في الحالة التي يكون السند المقدم للاثبات مشهر قبل الفاتح من مارس 1961 في محافظة عقارية اخرى ، فعلى المحافظ العقاري العقاري ان يتأكد من اشهار السند المقدم وذلك بالاستعانة بالمدير الولائي للحفظ العقاري.¹

*1*المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية ،المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ، مسجلة في حساب المجهول ، حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة .

بعدها يأتي دور اعوان المسح في معالجة الطلب وهنا لدينا حالتين ، اذا كانت مراجع المسح معروفة ومذكورة في الطلب ويقصد بمراجع المسح هنا هي رقم القسم المسحي ورقم جزء الملكية يتم اعلام المالك بتاريخ وساعة مرور فرقة المسح من اجل المعاينة الميدانية ، و يتم تحديد جزء الملكية موضوع التسوية بدقة وتكلمة وصف العقار اذا تم ملاحظة تغييرات حدثت عليه بعد اعداد عقد الملكية ، ويحرر محضر خروج يمضيه المالك او ممثله الشرعي في الميدان .

أما اذا كانت المراجع المسحية غير مذكورة وغير معروفة فقبل الخروج الى الميدان يتم استدعاء المعني الى مصالح مسح الاراضي لتحديد العقار على مخطط المسح حسب معلومات المالك ويتم بعدها تحديد موعد الخروج ، وهنا يجب الاشارة الى انه اذا ظهر للعون المكلف بالتسوية انه قد تم دمج ملكيات لعدة ملاك بالخطأ اثناء عمليات المسح فلا بد عليه من اعداد رفع طوبوغرافي جديد او اعداد وثيقة قياس مع وضع حدود للملكية المعنية.¹

بعد العمل التقني يأتي مرحلة اعداد البطاقة العقارية يدويا او ما يعرف باسم (T10) التي تتضمن كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة الملكية وكذا مراجع المسح وترسل الى المحافظة العقارية خلال مدة 15 يوما من تاريخ الطلب المرسل اليهم من المحافظ العقاري وعلى اساسها يتم الترقيم العقاري واعداد الدفتر العقاري خلال 8 ايام .²

اما اذا كان هناك تغيير في الحدود بعد المعاينة الميدانية لعون المسح فلا بد من ارفاق البطاقات العقارية الجديدة مع وثيقة القياس .

في حالة قيام المالك باعداد وثيقة قياس من طرف مهندس خبير عقاري معتمد والتي تبين وتحدد ملكيته وتفصل ملكيته عن الاملاك الاخرى المدمجة معه ، فان عون المسح يكتفي بالتحقق منها وتطبيقها مؤقتا على المخطط المسحي .

*1 المديرية العامة للوكالة الوطنية لمسح الاراضي ، محافظة مسح الاراضي ،الدليل التطبيقي ، فيفري 2014 ص 26

*2 المذكرة رقم 2421 ، السالفة الذكر ، فقرة الطرق العملية للتسوية فقرة رقم 5-1

الفرع الثاني: تسوية الملكيات التي لها سندات غير مشهورة

تكملة لتسوية الملكيات المسجلة في حساب المجهول والتي جاءت بها المذكرة رقم 2421 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية الخاصة بالملكيات التي يحوز اصحابها على سندات مشهورة جاءت المذكرة رقم 4618 الصادرة بتاريخ 2004/09/04 عن المديرية العامة للاملاك الوطنية التي سطرت و حددت الاجراءات العملية لحل مشكل العقارات التي يملك اصحابها على سندات لها حجية وغير مشهورة وسجلت في حساب المجهول، ونستطيع تلخيص كيفية التسوية المعمول بها عمليا كالآتي:

يودع طلب التسوية من طرف المالك او المعني بالامر لدى مديرية الحفظ العقاري وهذا خلافا لما جاءت به التعليمات المتعلقة بتسوية الاملاك التي يحوز اصحابها سندات مشهورة التي يودع صاحبها طلبه بالمحافظة العقارية ، هذا الطلب يكون مرفوقا بالسندات التي يملكها . يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري رفقة الاعوان المكلفون بدراسة الملف دراسة اولية من حيث الوثائق ثم كل من :

-المحافظة العقارية المختصة من اجل التحقيق حول المالك مقدم الطلب من حيث وجود سندات مشهورة تخص الملكية المطالب بها ، وحول الملكية في حد ذاتها مسجلة في حساب المجهول ام لا .

-مدير املاك الدولة بالولاية من اجل التحقيق من وجود حقوق للدولة على الملكية المسجلة في حساب المجهول .

بعدها يرسل مدير الحفظ العقاري مصالح مسح الاراضي من اجل القيام بالتحقيقات الميدانية واعادة التحقيق .

تستدعي مصالح مسح الاراضي المالك صاحب الطلب للحضور الى المكتب من اجل فحص الملف فحصا اوليا وتحديد العقار على مخطط المسح وهذ بناءا على المعلومات التي يتم تقديمها من المعني وعلى اثرها يتم تحديد موعد للخروج الى الميدان ثم تنتقل فرقة مسح الاراضي مرفوقين بمخطط التحديد ليتم اجراء التحديد ميدانيا وبحضور الملاك المجاورين.

يتم اعداد بطاقة التحقيق العقاري التي تتضمن معلومات الطالب وتاريخ بداية الحياة واقوال وتصريحات وامضاءات الشهود وارسالها الى مدير الحفظ العقاري الذي يقوم بدوره باعادة ارسالها للمحافظ العقاري للقيام باجراءات الترقيم العقاري .

تجدر الاشارة هنا الى ان العديد من المشاكل التي عرقلت تطبيق هذه التعليمات نذكر منها -عدم استجابة بعض المدراء الولائيين للحفظ العقاري لطلبات التسوية المقدمة من مالكي العقارات المسجلة في حساب المجهول ، او اعتراض مدراء املاك الدولة والسبب في ذلك انتهاء مدة الترقيم المؤقت والمحددة بسنتين وترقيم الاملاك المجهولة ترقيميا نهائيا باسم الدولة تطبيقا للتعليمات رقم 16 السالف ذكرها .

ان هذه الوضعية حرمت الكثير من المواطنين من تسوية ملكياتهم وجعلهم يشكون من هذه الوضعية، الامر الذي أدى بالسلطة الوصية وهي المديرية العامة للاملاك الوطنية بالتدخل وحل الاشكال بموجب المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/22¹ بالنص : "وعليه ، فان على المصالح المعنية الاستجابة حسب التعليمات المحتواة في المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03ماي 2003 ، للطلبات المدعمة بالعقود المشهورة وحسب تلك المنصوص عليها في المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 بالنسبة للطلبات المدعمة بالسندات التي لها حجية كما تم تبيانه في نفس المذكرة ، وهذا مهما كان تاريخ الايداع بالمحافظة العقارية "

كذلك هناك مشكلة اعاقت تطبيق هذه التعليمات وهي امتناع الموثقين من اعداد وثيقة تتضمن تصريحات طالبي التسوية المدعمة بشهادة شخصين المطلوبة في ملف التسوية في حالة غياب سند رسمي مما جعل ملفاتهم ترفض من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري .

الامر الذي جعل مديرية المحافظة العقارية ومسح الاراضي على مستوى المديرية العامة للاملاك الوطنية التدخل لدى الغرفة الوطنية للموثقين بموجب مراسلة رقم 7341 بتاريخ 2008/07/16 من اجل حث الموثقين لم يد المساعدة لتطبيق هذه التعليمات.

1*المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/22 المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول -تذكير-والصادرة عن المديرية

الفرع الثالث: التعديلات الجديدة و الغاء حساب المجهول

نصت المادة 67 من القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015¹ على مايلي : "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الاراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة .." نفهم من نص المادة انه تم اسقاط حساب المجهول تماما في كل الايداعات الجديدة التي ستودع في المحافظات العقارية .واشارت المادة الى ان الاحتجاجات المبررة بسندات قانونية حول الترقيم تقدم الى المحافظ العقاري الذي اعطي صلاحيات تغيير الترقيم النهائي باسم الدولة وترقيمه باسم مالكة بشروط وهي :يجب ان يكون الطلب مقدم في المدة المحددة وهي 15 سنة كاملة .

-غياب اي نزاع يثار حول الملكية المسجلة والمطالب بها .

-اجراء تحقيق من طرف مصالح املاك الدولة المعنية من احقية الطالب على الملك ومن عدم وجود حقوق للدولة على الملكية العقارية المطالب بها .

-رأي اللجنة ضروري والمتكونة من ممثلين عن مصالح مديرية الحفظ العقاري والمحافظه العقارية وأملاك الدولة ومسح الارضي والفلاحة والشؤون الدينية والاقواف والبلدية .

وما يلاحظ ويعيب عن هذا التعديل انه يتطلب نصوص تنظيمية او تعليمات توضح كيفية تطبيق هذه المادة ، فمن ناحية الواقع العملي نجد ان تطبيق هذه المادة جاء فقط في جزئية تسجيل كل الاملاك غير المطالب بها باسم الدولة في حين ان تسويتها مؤجل الى حين صدور نصوص توضيحية توضح عمل اللجنة ودورها وكذلك طريقة عملها من ناحية من يرأسها وكيفية التصويت على القرارات .الامر الذي لم يحدث الى حد الساعة وبقيت الامور معلقة .

كذلك نلاحظ ان هذه المادة تسقط وتنتهي تطبيق المذكرتين 2421 والمادة 4618 والخاصتين بكيفية تسوية الاملاك المسجلة في حساب المجهول الامر الذي جعل كل من المدير الولائي للحفظ العقاري والمحافظ العقاري في حيرة من امرهما حول الاستمرار في تطبيق المذكرتين السابقتين بخصوص الايداعات السابقة لصدور قانون المالية 2015 .

الملاحظ ايضا انه تم تعقيد التسوية للمالك خصوصا الذين يحوزون سندات مشهرة ،ففي السابق كان المحافظ العقاري يطلب من مصالح المسح تسجيل المالك بعد التأكد من السند .

¹*القانون 10/14 المورخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 83،المورخة في

المطلب الثاني

فارق المساحة بين سندات الملكية والقياسات المساحية

ان العمليات الميدانية لمسح الاراضي في الكثير من الاحيان وعند تحديد الملكيات تظهر لنا عدم تطابق بين القياسات التي يقوم بها اعوان المسح مع السندات المثبتة للملكية والمقدمة من طرف المعنيين وكذلك مع تلك المشهورة والمسجلة في السجلات الممسوكة بالمحافظة العقارية زيادة او نقصانا والاغلب يكون بالزيادة.

ان الامر لا يشكل صعوبة اذا كانت المساحات المذكورة في السند المقدم اكبر من المساحات المحددة بعمليات المسح او اذا كان الفارق اقل من الحد المسموح به وهو 20/1¹ فهذا المشكل يعتبر من الازخام المادية العادية ويعالج بمراسلة بين المحافظ العقاري ومصالح مسح الاراضي. وانما يطرح الاشكال صعوبة في حالة التعدي على ملكية اراضي يعود اصل ملكيتها للدولة وهو شائع نظرا لعدم الرقابة خصوصا في المناطق الريفية .

فالكثير من الاحيان ان لم نقل اغلبها لا يحترم المالكين حدود ملكياتهم عن طريق التوسع بالبناء او الاستغلال في مساحات اكبر من المساحة المذكورة في سنداتهم مما خلق العديد من الصعوبات لفرق المسح الميداني سواء في التحديد او التحقيق .

ولذا ولحل هذه الاشكال خصوصا ان المحافظ العقاري يمتنع عن تسليم الدفتر العقاري للمالك المسجل في الوثائق المسحية اذا اكتشف من هذه الحالات، فان المشرع الجزائري بين وحدد كيفية تسويته من خلال المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005² ، وكذا اصدرت المديرية العامة للاملاك الوطنية عدة تعليمات من اجل تسوية الفوارق في القياسات واعطاء الفرصة للمالك العقاري المعنية من الاستفادة من فارق المساحة .

1 *بالنسبة للفارق في المساحة الذي لا يفوق 20/1 زيادة او نقصانا فهو لا يعد عائق بالنسبة لاشهار اي وثيقة في المحافظة العقارية سواء بيع او قسمة او ا عملية اخرى حسب ماجاء في المذكرة رقم: 6713 المؤرخة 2006/09/06 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية المتضمنة الرد ورثة بن طيب بنصها "ان كل عقد جديد متعلق بعقار ما معد بمناسبة قسمة او بيع او اي عملية اخرى يكشف فارق في المساحة لا يتعدى 20/1 يمكن اشهاره قانونا لدى المحافظة العقارية .

2*الجريدة الرسمية رقم

الفرع الاول: فارق المساحة الملاحظ اثناء العمليات الميدانية

ان اكتشاف هذه الحالات تكون اساسا وابتداء اثناء العمليات الميدانية لفرق المسح واثناء تحديدهم للعقارات ومقارنه القياسات التي يقومون بها مع ما هو مدون في الوثائق التي يقدمها المالكين اثباتا لملكياتهم.

لقد اصدرت المديرية العامة للاملاك الوطنية التعليمه رقم: 10787 بتاريخ: 29/11/2008(1) بينت فيها كيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيريات سندات الملكية والقياسات المساحية وحددت المصالح المعنية بتسوية هذه الحالات وهي مصالح مسح الاراضي واملاك الدولة والمحافظه العقارية .

الحالات التي جاءت المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 لتسويتها هي الاراضي التي يعود اصلها للدولة والتي لا تشكل فيها المساحة الزائدة قطعة قابلة للاستعمال بمفردها ، مما لا يترك للادارة اي اختيار سوى تسويتها للمالك .

ان فارق المساحة الذي يفوق الحد الادنى المسموح به والذي يستغله ويحوزه المالك لقطعة الارض الاصلية تختلف تسويته ومعالجته باختلاف ما اذا كان يشكل وحدة عقارية قابلة للبناء طبقا للنصوص المعمول بها في مجال التعمير او لا .

ان اعوان مسح الاراضي مطالبون برفع ونقل ما هو موجود في الواقع والاخذ بالقياسات الموجودة في الميدان ، مع اعداد و ارفاق تقرير يبين فيه فارق المساحة ، لذا عليهم التحري والدقة في نقل وتحديد المساحات الزائدة والتأكد انها لم تنتج على حساب الملكيات المجاورة .

فاذا كان فارق المساحة لا يشكل وحدة عقارية قابلة للبناء حسب قواعد التعمير فان اعوان المسح يقومون برفع وتحديد جزئين للملكية يسجلان باسم صاحب سند الملكية ، ويحرران بطاقتين عقاريتين (T10) الاولى بالمساحة الاصلية والثانية بالمساحة الزائدة مع الاشارة فيها ان الامر يتعلق بمساحة زائدة تخضع للمادة 47 من قانون المالية 2005 السابق ذكرها .

1* المديرية العامة للاملاك الوطنية ،مجموعة النصوص (تعليمات -منشورات -مذكرات) ،سنة 2008 ص172

تقوم مصالح مسح الاراضي باشعار واخطار الحائز برسالة¹ توضح فيها للشاغل امكانية تسوية المساحة الزائدة وذلك بالتقرب من مصالح املاك الدولة وتقديم طلب شراء².

عند تقديم هذا الطلب يقوم العون المكلف بالتقييمات لدى مصالح املاك الدولة بتحديد القيمة التجارية لفنائض المساحة وطبقا لما جاء في المادة 20 من قانون المالية 2011.³ اعطى وسمح المشرع لمالكي العقارات التي تشهد فارق في المساحة يفوق الحد المسموح به من تسديد القيمة المحددة على اساس جدول دفع بالتقسيط لمدة اقصاها 10 سنوات بدون فوائد شريطة تقديم طلب طلب صريح .

هذا في الحالة التي تكون فيها المساحة الزائدة لا تشكل وحدة عقارية قابلة للبناء ، اما اذا كان فارق المساحة يشكل قطعة ارض قابلة للبناء فان مصالح المسح تقوم بتحديد الجزئين يسجل فقط الجزء المساوي للمساحة المذكورة في السند باسم المالك ، في حين الجزء المكون للفارق في المساحة فيسجل باسم الدولة.

الفرع الثاني : فارق المساحة الملاحظ بعد إيداع الوثائق المسحية

بعد الانتهاء من العمليات المسحية الميدانية و ايداع الوثائق المسحية في المحافظة العقارية ،طبقا لاحكام المادة 10 من الامر 74/75 فان المحافظ العقاري ملزم وقبل تسليم الدفتر العقاري للمالك المسجل بمصفوفة المسح بمطابقة السندات المشهورة لديه مع الوثائق المودعة من مصالح مسح الاراضي ، وهذا ما نصت عليه المادة 72 من المرسوم 63/76 بالنص على "لا يمكن لاي تعديل للوضعية القانونية لعقار ،أن يكون موضوع نقل لمسح الاراضي اذا كان العقد او القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم اشهاره مسبقا في مجموع البطاقات العقارية "

*1 انظر ملحق رقم :

*2 انظر ملحق رقم:

*3 جريدة رسمية رقم....

*4 انظر ملحق رقم :

عندما يلاحظ المحافظ العقاري فارق في المساحات يفوق الحد المسموح به ولم تكن مصالح مسح الاراضي قد اشارت الى هذا الفارق في البطاقة العقارية T10 فانه يقوم بمراسلة هذه الاخيرة من اجل تطبيق ما جاء في المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 وما جاء في التعليمات 10788 السابقة الذكر .

تقوم مصالح مسح الاراضي باعداد وثيقة القياس التي بموجبها يلغى الرقم القديم الذي يحوي المساحة الكاملة و اعداد بطاقتين عقاريتين وارسالهما للمحافظ العقاري ،البطاقة الاولى بالمساحة الموجودة في العقد وترقم ترقيم نهائي باسم المالك صاحب السند المشهر والبطاقة الثانية ترقم ترقيم مؤقت .

تعلم مديرية مسح الاراضي المدير الولائي لاملاك الدولة المختص باشعار¹ ، بما تلقتة وعينته اثناء الميدان بخصوص فارق المساحة الخاضع للمادة 47 من قانون المالية 2005، لتقوم بدورها فيما يخص تقييم وتحصيل القيمة كما ذكرنا سابقا.

اما اذا استحال تحديد الجزء المشكل لفائض المساحة واستحال فصله وتحديدته عن المساحة الاصلية كقيام المالك بالبناء على كامل الارضية فيتم اعلام المحافظ العقاري بذلك ، واعلام مصالح املاك الدولة بمباشرة تسوية فائض القيمة .

عند التسديد الكلي لفائض القيمة من طرف الشاغل لدى صندوق مفتشية املاك الدولة المختصة اقليميا يقوم مدير املاك الدولة بتحرير شهادة تتضمن رفع اليد ، تسلم نسخة منها للمحافظ العقاري من اجل تحويل التقييم المؤقت الى نهائي وتسلم نسخة اخرى منها لمالك العقار لتمكينه من التصرف في حقه²

1* انظر ملحق رقم:

2* التعليمات رقم 1703 المؤرخة في 2012/02/22 المتعلقة بكيفية الدفع بالتقسيم لقيمة فارق المساحة الملاحظ اثناء اشغال المسح الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية

المطلب الثالث

الأمالك المسجلة في إطار المسح السهبي والصحراوي

ان المساحة الكبيرة المكونة لهذه الفئة من الأراضي والتي نقصد بها الاراضي الواقعة بالمناطق السهبية والصحراوية التي تبلغ حوالي 95% من أراضي البلاد، جعل من الصعوبة القيام بالأعمال المسحية فيها بالطريقة والإجراءات العادية المحددة بالأمر 74/75، وما تلاه من مراسيم تنفيذية وأهمها العمل الميداني والتحقيقات العقارية حول الملكيات وتسوية النزاعات، الأمر الذي يتطلب سنوات عدة لمسح هذه المساحة الشاسعة .

الأمر الثاني الذي جعل المشرع الجزائري النص بإعفاء المسح الصحراوي والسهبي من الإجراءات العادية التي يتطلبها المسح العام هو ملكية اغلب أراضيها للدولة.

لذا صدرت التعلية رقم 01 بتاريخ: 2005/05/27 المتضمنة كيفية إعداد عملية المسح السهبي و الصحراوي ، والتي حددت كنهاية للأشغال فيها نهاية 2010، وبينت طرق و كفيات تحديد وتسجيل الملكيات الواقعة بهذه المناطق وكذا طرق تسويتها.

إن أهم وخطر ما جاء في هذه التعلية هو إلغاء العمليات الميدانية والتحقيقات العقارية لهذه الفئة من الأراضي، فالأشغال تتم على مستوى المكتب بالاستعانة بالمخططات والصور الجوية.

ويتم التحديد عن طريق دمج الملكيات في ملكية واحدة وبمساحة كبيرة جدا وتسجيلها باسم الدولة.

إن هذه العملية وهي الدمج والتسجيل باسم الدولة تخلق الكثير من المشاكل ذلك لأنه تم دمج ملكيات خاصة لملاك خواص يمتلكون سندات قانونية داخل ملكية الدولة ، الأمر الذي يخلق العديد من المشاكل والطعون لما يعتبره المالك تعدي على ملكيته .

كذلك اوقعت هذه التعلية المحافظ العقاري في الكثير من المشاكل ،فمن جهة هو مطالب بتطبيق المادة 72 من المرسوم 63/76 والقاضية بالمطابقة بين الوثائق المسحية والبطاقات العقارية وبين ما جاء في التعلية من تسجيل كل الاملاك باسم الدولة ، والاسراع في اعداد وتسليم الدفاتر العقارية . فيصبح المالك ورغم حصوله على سند مشهر لدى المحافظة العقارية وقد يكون صادر

من مصالح املاك الدولة ، مطالب من جديد بالتقدم لهذه المصالح من اجل تسوية وضعية ملكه تجاه عمليات مسح الاراضي .

لذا فان التعليمه لم تغفل عن كيفية تسوية مشاكل المالكين ويتم التسوية كالاتي :

يتقدم المالك إلى المحافظة العقارية المختصة إقليميا بطلب تسجيل في وثائق المسح مرفوقا بالسندات والعقود المثبتة لملكيته .

يقوم المحافظ العقاري بدراسة الوثائق المقدمة والتأكد وجود الشروط القانونية المطلوبة ، ويطلب من مصالح املاك الدولة التحقيق حول ملكية المعني وارجاع الدفتر العقاري المسلم لها ، ليقوم بعدها بتحويل الطلب إلى مصالح المسح من اجل التحديد .

يقوم أعوان مسح الأراضي بتحديد الملكية ميدانيا وإعداد محضر يسمى محضر تغيير ترقيم مجموعات الملكية PR14¹ .

تجدر الاشارة هنا الى ان بعض مديريات مسح الاراضي تلزم المالك بالاتصال بمهندس خبير عقاري من اجل تحديد ملكيته ميدانيا وتحرير وثائق القياس ، هذا الاجراء يكون على عاتق المالك بحيث هو المطالب بدفع مصاريف وحقوق المهندس الخبير العقاري مع ان التعليمه لا تلزمه بل تلزم مصالح واعوان المسح بالقيام بذلك .

هذا المحضر يثبت ويعطي ارقام مجموعات الملكية الجديدة وتحديد مساحاتهم مع الإبقاء على ترقيم مجموعة الملكية القديمة وهي خصوصية في هذا النوع من الاراضي فقط مع تعديل مساحته وتحرير البطاقة العقارية للجزء الجديد باسم المالك ، وإرسالها للمحافظ العقاري من اجل الترقيم النهائي للملكية و اعداد وتسليم الدفتر العقاري .

1 * تموح منى ، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر السنة الجامعية 2004/2003 ، مذكرة غير مرقمة.

المبحث الثاني

الانجازات المحققة في مجال مسح الاراضي بالجزائر

لازالت الدولة تبذل مجهودات جبارة من اجل اتمام عمليات المسح في كامل ربوع الوطن وخاصة في السنوات الاخيرة ، بعدما عرفت تاخر في السنوات الاولى من صدور الامر 74/75 المتعلق باعداد مسح الارض العام وتأسيس بالسجل العقاري الذي تبنته الجزائر من اجل تطبيق الشهر العيني .

ونظرا لاهمية وجود سندات للملكيات من اجل استقرار المعاملات العقارية ومن اجل الضمان العقاري خصوصا مع التحولات الاقتصادية والسياسية التي عرفتها الجزائر بعد صدور دستور سنة 1989 ودفعاً لوتيرة الاصلاحات الاقتصادية وتبني خيار جلب الاستثمارات كحل لنقص السيولة المالية ،وفي هذا الصدد استفادت الجزائر من قرض البنك العالمي يقدر ب 33 مليون دولار¹ ، كان الهدف منه تأطير الجانب البشري و اعداد دورات تكوينية وكذا اقتناء الوسائل المادية والاجهزة التي تساعد في عملية المسح.

وكانت المدة المحددة لانهاء عمليات المسح هي 15 سنة ، الا ان الاوضاع الامنية التي شهدتها الجزائر بداية التسعينات اخرت بصورة كبيرة جدا العمليات الميدانية لفرق المسح خصوصا في المناطق الريفية والمعزولة ، مما جعل صندوق النقد الدولي في سنة 1998 المطالبة بضرورة الاسراع والتعجيل في عملية مسح شامل لكل الاراضي وتسوية وثائق الملكية .

ولمعرفة الوضعية الحالية لمسح الأراضي في الجزائر والانجازات المحققة سنتناول هذا المبحث في ثلاث مطالب .

المطلب الأول:الوضعية الحالية لمسح الأراضي في الجزائر

المطلب الثاني:الوضعية الحالية لمسح الأراضي في ولاية الجلفة خصوصا

المطلب الثالث:مشاكل عمليات مسح الأراضي على المالكين.

1* رويضات مسعود ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر - باتنة

المطلب الاول

الوضعية الحالية لمسح الاراضي في الجزائر

حاولت الجزائر تنظيم عمليات مسح الاراضي بعد الاستقلال ، بعدما خلفه الاستعمار من نتائج سلبية على الوضعية العقارية في الجزائر بحيث كانت اعمال المسح تتمركز على السهول الشمالية والاراضي الفلاحية فقط اي اعتماد مسح انتقائي ، فأنشأت هيئة مكلفة بتنظيم اعمال المسح سميت بمديرية التنظيم العقاري والمسح وهذا بتاريخ 1962/01/12 الا انها فشلت في دورها لاقتصارها على مناطق محددة فقط واعمال اتسمت بالبطئ الشديد¹.

كذلك فان الجزائر اهتمت وركزت على حماية الاملاك الشاغرة بسبب رحيل المعمرين اكثر من غيرها من الاراضي . لذا نستطيع القول انه لم يكن هناك مسح حقيقي قبل صدور الامر 74/75 المتضمن اعداد مسح الاراضي وتاسيس السجل العقاري، والذي دخل حيز التنفيذ في سنة 1976 تاريخ صدور المراسيم المنظمة له ، حيث حدد نطاق الاراضي المعنية بالمسح وهي الاراضي الريفية والحضرية ، وكان المقصود منها كامل الاراضي الواقع في التراب الوطني وهذا ما نفهمه من مضمون اعداد مسح الاراضي العام ، الا ان المساحة الكبيرة للبلاد خصوصا المناطق الصحراوية والسهبية ادت بالجزائر الى تخصيص هذه الفئة باجراءات خاص.

سنحاول معرفة الوضعية الحالية لاعمال المسح بالجزائر وذلك باعطاء الاحصائيات الدقيقة لكل نوع من المسح سواء الحضري او الريفي او النوع الثالث وهو المسح السهبي والصحراوي .

1*la publication

الفرع الاول: المسح الحضري في الجزائر

قسم المشرع الجزائري العقارات الى عدة تقسيمات إلا أن ما يهمنا ،وهو موضوع دراستنا حسب ما جاءت به المادة 21 من المرسوم 63/76 والتي نصت على " تعتبر كعقارات حضرية.وتكون موضوع احداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 اعلاه ، العقارات المبنية والغير مبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة ..."

فالمشرع اخذ بمعيار التعداد السكاني للفرقة بين العقار الحضري والعقار الريفي وهذا المعيار غير دقيق ولا يعبر عن الواقع نظرا للتزايد المستمر لعدد السكان منذ صدور هذا المرسوم فالمفروض اعادة النظر فيه .¹

المسح الحضري هو الذي يتم في المناطق الحضرية اي داخل المدن ولقد عرفته المادة 4 الفقرة الثانية من المرسوم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 ب" القوام المادي وطبيعة شغل الاراضي او تخصيص العقارات ونمط استعمال البنايات المقامة عليها او استغلالها و وصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية "

تبلغ المساحة المصنفة في الجزائر كمناطق حضرية بحوالي 400 ألف هكتار ونظرا للتأخر الكبير الذي عرفته عمليات المسح للأراضي بالجزائر لعدة مشاكل ، تعاقدت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مع مكتب دراسات عالمي في فرنسا يسمى SEMA GROUB من اجل اعداد دراسات تحليلية وهذا لتحريك العملية .²

قام هذا المكتب بإعداد دراستين أولها كانت في 1993/06/23 تضمنت تحليل عمل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومعرفة نقاط الضعف والقوة في أعمالها واقتراح الحلول في حين كانت الدراسة الثانية في 1993/07/19، قدمت فيها إحصائيات وأرقام يلزم تحقيقها ومن بنود هاته

1* جلول محدة ،دور اعداد مسح الاراضي العام في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ،ص 26.

2* قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري ،مرجع سابق ، ص131

الدراسة أن تكتمل عمليات المسح بعد 15 سنة ولتحقيق هذا الهدف سطرت وحددت مساحة يجب مسحها في كل سنة .

سنة 1993 يجب ان يشمل المسح حوالي 3000 هكتار

سنة 1994 يجب ان يشمل المسح حوالي 8000 هكتار

سنة 1995 يجب ان يشمل المسح حوالي 11000 هكتار

سنة 1996 يجب ان يشمل المسح حوالي 14000 هكتار

إلا ان هاته الدراسة لم تحترم ولم يتم العمل بتوصياتها خصوصا حجم العمل الذي يجب تحقيقه كل سنة، فنجد أن عدد البلديات الممسوحة كليا 161 بلدية والتي في طور الانجاز عددها 175 بلدية من مجموع بلديات الوطن البالغ 1541¹ في حين كانت المساحة الممسوحة 123952 هكتار من المساحة الكلية وهي 400 ألف هكتار أي بعد مرور 12 سنة تم بلوغ نسبة تقدر ب31٪ فقط وهي نسبة جد ضئيلة بالمقارنة مع النتائج المراد تحقيقها خصوصا ان هذه الإحصائيات مقدمة بتاريخ 2006/12/31 أي بقي على انتهاء الآجال سنتين فقط. ونذكر هنا ان الولايات المتقدمة بالمسح الحضري حسب تقرير صادر من وكالة المسح بتاريخ 2005/12/31 هي بشار، قسنطينة، النعامة، البيض، تمنراست، تندوف .

هذا بخصوص تقييم الدراسة التي اعتمدت عليها الوكالة **ومدى** احترامها واحترام آجالها، والتي حددت مساحة 233392 هكتار يجب تكملة الاشغال بها بين سنتي 2006 و 2010².

اما وضعية المسح الحضري في الجزائر بتاريخ 2015/03/31 هي كالاتي :

المساحة الممسوحة هي 213218 هكتار وعدد الأقسام 23231 قسم وعدد مجموعات الملكية هو 1801822 وعدد الملاك التي تم التحقيق منهم 1540863 مالك³.

1* محمودي عبد العزيز، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق . ص90

2* RAPPORT SUR L'ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL. AGENCE NATIONALE DU CADASTRE

. JANVIER 2006

3* انظر ملحق رقم :

2015/03/31	2006/12/31	2005/12/31	
692	161	136	عدد البلديات الممسوحة كليا
214	175	157	عدد البلديات الممسوحة جزئيا
23231	/	9899	عدد الاقسام المنتهية بها الاشغال
19924	/	5357	عدد الاقسام المودعة بالمحافظة العقارية
213218	123952	111301	المساحة الممسوحة

لمزيد من المعلومات والاحصائيات انظر ملحق رقم : والملحق رقم :

من هذه الاحصائيات نلاحظ اننا مازلنا بعيدين جدا من تحقيق المسح الشامل للمناطق الحضرية
فحتى تاريخ 2015/03/31 لم نكمل الا حوالي نصف المساحة المستهدفة والمشكلة لمساحة
المناطق الحضرية وهي 400 الف هكتار .

الفرع الثاني : المسح الريفي بالجزائر

حاولت الجزائر اعتماد المسح الريفي من خلال عمليات التحقيق العقاري في ملكيات الخواص التي نص عليها قانون الثورة الزراعية¹ الذي اتخذ شعار "الارض لمن يخدمها" ، والذي أنشأ الصندوق الوطني للثورة الزراعية الذي يتكون من :

-الاراضي الفلاحية التي تم احاقها عن طريق الضم .

-الاراضي الفلاحية التي تم ادماجها عن طريق التأميم.

هذا القانون كان يهدف الى تسليم شهادات ملكية للملاك من خلال التحديد المادي للعقارات ،حيث نص في بنوده على احصاء المزارع الناتجة عن هذه العملية وضبط الوثائق المسحية في البلديات ليتم وضع سجل مساحي عام للبلاد، الا ان هذا الهدف لم يتحقق بصورة كاملة وانما نتج عنه مجرد احصاء للملكيات فقط ، ذلك لان الاعوان الذين تم تكليفهم بذلك لم تكن لهم الدراية الكافية بأعمال المسح التقنية لوضع مخططات نظامية يعتمد عليها ،لأجل ذلك لجأت الجزائر الى تبني مسح عام وفعال من خلال الامر 74/75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

وقد نصت المادة 4 من المرسوم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 على ان المسح الريفي هو تحديد القوام المادي وطبيعة الاراضي ان اقتضى الامر انماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية .
ونصت المادة 21 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري على التصنيف بين العقارات الحضرية و **العقارات الريفية** وحددت المعيار المميز بينهما وهو التعداد السكاني في البلدية ،بحيث تعتبر العقارات الواقعة في البلديات التي يقل عدد سكانها عن 2000 نسمة **كعقارات ريفية** .

*1 الامر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية ،الجريدة الرسمية عدد 97 ،المؤرخة في 1971/11/30

كذلك فان التفرقة بين الأراضي و تصنيفها حضرية أو ريفية تأتي تبعا للمخططات التي تعدها مديريات التهيئة والتعمير وهي :

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDEU والذي يحدد التخطيط والتسيير الحضري ويحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية.

مخطط تشغيل الأراضي POS ينظم استخدام الأراضي عل ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

ان الدراسة السابقة التي اشرنا إليها والصادرة بتاريخ 19/07/1993 والتي حددت سنة 2008 كنهاية لعمليات المسح سطرت برنامج عمل يتمثل في

سنة 1993 يجب ان يشمل المسح حوالي 600 الف هكتار

سنة 1994 يجب ان يشمل المسح حوالي 700 الف هكتار

سنة 1995 يجب ان يشمل المسح حوالي 800 الف هكتار

سنة 1996 يجب ان يشمل المسح حوالي 900 الف هكتار

لم تكن لهذه الدراسة والتوقعات فعالية على مستوى الميدان بحيث انه في البداية كان معدل المسح 50 ألف هكتار فقط إلى ان وصل إلى 500 ألف هكتار، والتي لم تكن كافية إطلاقا لتحقيق الأهداف المرجوة وهذا ما أكده المدير العام للأملاك الوطنية في تصريح له حول الاستثمار ومسح الأراضي للفترة المحددة بين 2007 إلى غاية 2013 بحيث انه بتاريخ 31/12/2006 لم يتم الانتهاء من عمليات المسح الا مساحة تقدر ب 5970.925 هكتار.¹

ورغم هذا التأخر على المستوى الوطني الذي صرح به المدير العام للأملاك الوطنية الا انه في بعض الولايات حسب التقرير الصادر عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في سنة 2006²

1* محمودي عبد العزيز، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع ، بدون

طبعة 2009 . ص90

2* RAPPORT SUR L'ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL. AGENCE NATIONALE DU CADASTRE

. JANVIER 2006

بلغت نسبة كبيرة في عمليات المسح الريفي نذكر منها

ولاية سعيدة بنسبة 88% ، مستغانم 91% ، الجزائر 97% .

في حين ان بعض الولايات الاخرى عرفت تأخر كبير منها ولايات :

المسيلة 16% ، الجلفة 13% ، المدية 25% ، تيزي وزو 38%

وحسب الاحصائيات المقدمة والمصرح بها فانه وبنهاية سنة 2005 اي بعد ثلاثين سنة من اصدار الامر 74/75 تاريخ البداية الفعلية لمسح الاراضي فانه تم مسح 453 بلدية على مستوى الوطن في حين تبقى 165 بلدية قيد الاشغال، وكانت المساحة التي تم مسحها اكثر بقليل من 5.5 مليون هكتار

اما في سنة 2015 فكانت عدد البلديات المسوحة مسحا ريفيا هو 1180 اما عدد البلديات التي قيد الاشغال فهو 164 والمساحة المسوحة كانت تقارب 15 مليون هكتار¹.

نلاحظ من هذه الارقام ان المساحة وعدد البلديات المسوحة في العشر سنوات الاخيرة تعادل ضعف ما تم في ثلاثين سنة كاملة .

2015/03/31	2006/12/31	2005/12/31	
1180	483	453	عدد البلديات المسوحة كليا
164	158	165	عدد البلديات المسوحة جزئيا
1046	/	399	عدد البلديات المودعة بالمحافظة العقارية كليا
110	/	100	عدد البلديات المودعة بالمحافظة العقارية جزئيا
14942653	5970925	5547446	المساحة المسوحة

للاطلاع اكثر على الاحصائيات بالتفصيل انظر الملحق رقم : والملحق رقم :

1* جلول محدة ، دور اعداد مسح الاراضي العام في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي السنة الجامعية 2014/2015 ص 121.

الفرع الثالث: المسح السهبي والصحراوي

لقد جاء ذكر الأراضي الصحراوية ضمن المادة 18 من قانون التوجيه العقاري¹ " الأراضي الصحراوية في مفهوم هذا القانون هي كل ارض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم."

أما المادة 12 من القانون السابق تم تعريف الأراضي السهبية أو ما يعرف بالأراضي الهضابية . كذلك جاءت المادة 54 مكرر من القانون 14/08 المؤرخ في 2008/7/20 المعدل لقانون الأملاك الوطنية 30/90 بتعريف للأراضي الصحراوية بأنها تلك التي ليس لها سند ملكية ولم تكن موضوع حيازة هادئة ومستمرة ولمدة 15 سنة وبان ملكيتها تعود للدولة

أما المادة 54 مكرر 1 من القانون السابق فنصت بان التنظيم سيتكفل بوضع الشروط والأشكال والكيفيات الخاصة بإنشاء المسح العام للأراضي الصحراوية .ونظرا لشساعة الأراضي الصحراوية و السهبية ونظرا لملكية معظمها للدولة فإنها خضعت لمسح خاص لم يراع الشروط والمراحل التي يخضع لها المسح العام سواء منها الريفي أو الحضري ، لذا جاءت التعليمات رقم 01 المؤرخة في 2009/05/23 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وضحت هذه الأخيرة الطرق العملية لمسح الأراضي.

وابرز ما جاءت به هذه التعليمات والذي يختلف اختلافا جذريا عن المسح العام هو أن مسح الأراضي الصحراوية والسهبية يتم دون الخروج إلى الميدان، وان مجموعات الملكية تكون بمساحات كبيرة جدا ومسجلة ترقيما نهائيا لفائدة الدولة.

وقد بدأ العمل في مسح هذا النوع من الاراضي كتجربة في 05 بلديات نموذجية في كل من ولاية ورقلة والبيض.

وقد حددت التعليمات آجال الانتهاء من مسح ما يقارب 220 مليون هكتار تمثل المساحة الصحراوية والسهبية مع نهاية سنة 2010 .

¹*القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المعدل والمتمم والمتعلق بالتوجيه العقاري ،الجريدة الرسمية عدد49 المؤرخة في 1990/11/19

وقد لاحظنا انه رغم المساحة الهائلة والزمن المحدد بسنة ونصف للانتهاء من الأشغال فقد تمت العملية بنجاح وذلك لسهولة العملية مقارنة بالمسح العام لعدم وجود أي منازعات أو طلبات تحديد وتسجيل للملاك وهذا تطبيقا لمحتوى التعليم، وتم مسح كامل الأراضي بنسبة 100%. وأيضا إيداع كامل الأقسام في المحافظات العقارية المختصة . وكانت حصيلة هذه العملية هي مسح كامل للمنطقة التي حددت كمناطق سهبية وصحراوية وهي 212.562.392 هكتار ¹

المطلب الثاني

إحصائيات لعمليات المسح في ولاية الجلفة

إن تخصيصنا لولاية الجلفة بالدراسة والتحليل والإحصائيات عن مسح الأراضي سواء الريفي أو السهبي أو الحضري ليس تمييزا لها عن باقي الولايات وإنما أخذناها كمثال وكذلك لامتلاكنا معطيات دقيقة و محينة حول مدى تقدم عمليات المسح فيها وفي جميع بلدياتها. لذا سنحاول قراءة الأرقام الموجودة في الوثيقة المؤرخة بتاريخ 2016/06/30 والتي تتضمن وضعية مسح الأراضي بهذه الولاية في كل بلدياتها بالتفصيل وللإطلاع أكثر فالوثيقة موجودة في الملحق

الفرع الأول :المسح الحضري

يعتبر المسح الحضري في ولاية الجلفة متأخر في نسبة الاشغال مقارنة بالمسح السهبي والريفي ذلك لان اغلب البلديات البالغة 36 بلدية لم تنتهي بها عمليات المسح والبعض منها لم يتم البدء فيها .

ونستطيع تقديم تحليل تلخيصي عن الإحصائيات المقدمة لنا والصادرة بتاريخ 2016/06/30 ² كالآتي:

انظر ملحق رقم :

انظر ملحق رقم :

تقدر المساحة المسووحة و المصنفة كمنطقة حضرية حسب التقرير الصادر عن مصالح مسح الاراضي هي 9234 هكتار ، ويقدر عدد الأقسام الحضرية المسووحة بولاية الجلفة هو 940 قسم بعدد مجموعات ملكية يقدر هو 73899 ، أما عدد الملاك الذين خضعوا للتحقيق العقاري فيقدر عددهم ب 47741 شخص .

اما فيما يخص الاحصائيات على مستوى مديرية الحفظ العقاري للولاية بتاريخ 2016/07/25 فتم ايداع 406 قسم حضري بمختلف بلدياتها ، بعدد مجموعات ملكية يقدر ب 68142 . هذه العقارات او ما يطلق عليها ب مجموعة الملكية في المصطلح المسحي تم تسوية وضعية 35101 دفتر سلم لها ، اي حوالي نصف العقارات المودعة بالمحافظات العقارية لم تنجز ولم تسلم لها الدفاتر العقارية ، وهو ما يعتبر تأخر كبير ينعكس بالسلب على الوضعية العقارية بالولاية و على المالكين اصحاب العقارات .

عدد البلديات التي اكتملت بها عمليات المسح الحضري أربعة وهي :

بلدية عين الإبل انطلقت بها عمليات مسح الأراضي بتاريخ 2000/10/14 وانتهت مع آخر إيداع لوثائق المسح بالمحافظة العقارية بتاريخ 2004/11/22 بعدد أقسامها 26 وعدد مجموعاتها الملكية 2538 .

*بلدية سيدي لعجال انطلقت بها عمليات مسح الأراضي بتاريخ :2000/01/15 ، وانتهت بتاريخ :2001/06/30 مع آخر إيداع بالمحافظة العقارية وعدد الأقسام المسووحة هو 34 وعدد مجموعات الملكية هو 1742 .

*بلدية الادريسية تم الانطلاق في عمليات المسح بهذه البلدية بتاريخ :2001/04/15 وانتهت بتاريخ 2004/12/28 عدد الأقسام المسووحة كليا هو 34 وعدد مجموعات الملكية هو 3157.

*بلدية الشارف بدأت عملية مسح الأراضي مع **صدور** قرار والى ولاية الجلفة بتاريخ: 2005/03/20 وانتهت بتاريخ :2007/12/25 بعدد أقسام 20 وعدد مجموعات الملكية 1858.

اما بلديات : الجلفة ، عين وسارة ، حاسي ببح ، عين معبد ، المجبارة فقد تم الانتهاء جزئيا من عمليات المسح الحضري وتم إيداع بعض الأقسام بالمحافظات العقارية المعنية .
في حين تشهد باقي البلديات تأخر كبير، ولم يتم إيداع أي قسم الإيداع القانوني المنصوص عليه في المادة 08 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا .

الفرع الثاني :المسح الريفي في ولاية الجلفة

يظهر جليا من الإحصائيات المقدمة لنا أن المسح الريفي في ولاية الجلفة يشهد تقدما كبيرا في نسبة الاشغال لعمليات المسح على عكس المسح الحضري ، حيث أن اغلب بلديات الولاية قد انتهت بها أشغال المسح الريفي وتم إيداع الأقسام في المحافظات العقارية المختصة.

فإحصائيات سنة 2006 اظهرت ان 05 بلديات فقط مسحها المسح الريفي وهي بلديات الجلفة مسعد ،عين وسارة ،المجبارة و عين معبد وكانت نسب الاشغال فيها ضعيفة

الا انه وفي السنوات الاخيرة عرف تقدم كبير في الاشغال ومست كل بلديات الولاية المعنية فعمليات المسح الريفي بولاية الجلفة **أظهرت** وجود 861 قسم ريفي ،اكتملت أشغال المسح بها جميعا .

اما فيما يخص الاحصائيات المقدمة لنا من المديرية الولائية للحفظ العقاري فيما يخص نسب التسوية والدفاتر المنجزة والمسلمة فانه تم تسليم 6762 دفتر عقاري من اصل 12585 مجموعة ملكية ريفية من 707 قسم مودعة بالمحافظات العقارية الخمسة بالولاية .

نستطيع أن نستنتج من هذه الارقام ان اكثر 80%. من الاملاك العقارية الريفية بولاية الجلفة تم الانتهاء من الاشغال الميدانية فيها وقد اودع معظمها بالمحافظات العقارية ولكن الملاحظ ضعف تسليم الدفاتر العقارية للملاك والذي يبلغ حوالي 54 % فقط .

الفرع الثالث :المسح السهبي بولاية الجلفة

ولاية الجلفة مصنفة من ولايات الهضاب أو الولايات السهبية وهذا بالرجوع إلى التصنيف الذي حدد شروطه وتعريفه القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم و المتعلق بالتوجيه العقاري ،وتعتبر اراضيها ذات وجهة رعوية تبعا لنسبة الإمطار التي تتساقط عليها. ان الإحصائيات المصرح بها على مستوى الوطن والخاصة بالمسح السهبي أو الصحراوي متطابقة تماما بخصوص نسبة الأشغال فهي مكتملة تماما بنسبة 100% ، ذلك لان التعليم رقم: 01 المؤرخة في 23 ماي 2009 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي اوضحت الطرق التي يجب إتباعها في عمليات المسح من هذا النوع والتي لا تحتاج الخروج للميدان والقيام بالتحقيقات وإنما الاكتفاء بالخريطة الوطنية والصور الجوية و خرائط البلديات وتسجيل كل الملكيات باسم الدولة ترقيما نهائيا.

وقد تم البدء في عمليات المسح السهبي بولاية الجلفة بتاريخ : 22/04/2009 تاريخ صدور قرار الوالي بفتح العملية ، حيث شملت العملية 33 بلدية معنية بهذا النوع من المسح بمساحة قدرت 2.815.336 هكتار وتم الانتهاء من جميع الأشغال المسحية واعداد الوثائق المسحية وتم إيداع جميع الأقسام بالمحافظات العقارية بعدد أقسام هو 37 قسم وعدد مجموعات ملكية هو 476 وكان آخر إيداع لهذه الأقسام هو بلدية عين الإبل بتاريخ 29/07/2010. وحسب احصائيات مديرية الحفظ العقاري الصادرة بتاريخ 25/07/2016 فانه تم تسليم 2256 دفتر عقاري .

هنا تجدر الإشارة والتوضيح الى ان العدد 476 وهو عدد مجموعات الملكية التي تم تحديدها اثناء الميدان اقل بكثير من الدفاتر المسلمة على مستوى المحافظات العقارية ، وهذا راجع الى التحيينات اليومية التي تقوم بها هذه المصالح في هذه الاحصائيات الخاصة بالمسح السهبي وذلك نظرا لطلبات التسجيل من المالكين والحائزين على سندات قانونية المودعة بالمحافظات العقارية .

المطلب الثالث

تقييم الاحصائيات المقدمة لمسح الأراضي في الجزائر

إن القارئ للنسب التي ذكرناها سابقا فيما يخص سير عمليات مسح الأراضي في الجزائر نرى بأنها نسب متقدمة خصوصا فيما يخص المسح الريفي والسهبي والصحراوي فهي تقارب 80 % فيما يخص المسح الريفي وتساوي 100% في المسح السهبي والصحراوي وحوالي 44 % فيما يخص المسح الحضري وإنما إذا سارت بوتيرتها الحالية قد تنتهي في سنة أو سنتين .

الفرع الاول : التضارب في التوقعات

المنتبع لعمليات المسح في الجزائر وتصريحات المسؤولين فيما يخص نسب الاشغال وتاريخ انتهاء كامل العمليات المسحية يلاحظ التضارب في التصريحات فيما يخص التوقعات وتحديد التاريخ الذي ستنتهي به اشغال المسح .

بداية بتحديد 15 سنة تنتهي في 2008 لمسح مايقارب 12.5 مليون هكتار¹ وذلك بمساعدة قرض البنك الدولي الممنوح للجزائر بهدف تفعيل عمليات التطهير العقاري وهو الامر الذي لم يحدث ولم يتم تحقيق الا حوالي 50 % من الاهداف .

كذلك تصريح وزير المالية كريم جودي في رده على سؤال من احد نواب مجلس الامة يتعلق بسير عمليات مسح الاراضي ان العملية عرفت انتعاشا بعد بعثها سنة 2004 والاستعانة بالاقمار الصناعية وتوقع الوزير ان تنتهي في سنة 2017²، الا اننا على مشارف السنة التي حددها والملاحظ ان نسبة الاشغال خصوصا في المناطق الحضرية مازالت بعيدة المنال.

جاء بعده تصريح المدير العام للاملاك الوطنية واعترافه بتأخر العملية خصوصا التجمعات السكنية الكبرى وارجع ذلك الى التوسع في النسيج العمراني بطريقة عشوائية ، و اضاف انه تم الاستعانة بالخبرة الهولندية في اطار شراكة مع مصالح املاك الدولة الهولندية وحدد اجل سنة 2014 للانتهاء من كامل العملية على اكثر تقدير³، ومرت سنة 2014 ولم تنتهي الاعمال

المسحية.

1* عبد العزيز، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق . ص95

2* مقال منشور في جريدة المساء بتاريخ 2008/07/11 عدد

3* مقال منشور في جريدة المساء بتاريخ 2012/12/17 عدد

الفرع الثاني :النقائص الموجودة في نوعية الأشغال المسحية

ان النتائج المتحصل عليها في عمليات المسح ورغم تقدم نسبتها تحتوي في طياتها الكثير من العمل الناقص والذي يجب تكملته والذي يؤثر على السجل العقاري الممسوح بالمحافظات العقارية ويجعله غير متطابق مع الواقع.

ان المشرع الجزائري باصداره للأمر 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري كان يهدف الى الانتقال الى نظام الشهر العيني لما فيه من مزايا وهي استقرار وتثبيت الملكيات ، وتبعد المالكين عن النزاعات التي تطال ملكياتهم ، عن طريق تحديدها تحديدا دقيقا وتوفير سندات قوية وثابتة لها،هذا من الناحية النظرية الا ان الواقع والتطبيق في بعض الاحيان يختلف تماما ،وسأذكر اهم النقائص و الاشكالات :

-ان بعض الملكيات والعقارات كانت لها عقود وسندات مشهورة بالمحافظة العقارية قبل ان تخضع لعمليات مسح الاراضي ، كان بإمكان اصحابها التصرف فيها بصورة عادية سواء بنقل ملكيتها او القيام بالبناء عليها بعد استخراج رخصة البناء او غيرها من التصرفات بمجرد الاتصال بالموثق او المصالح التقنية بالبلدية الا انه وبعد البدء باعمال مسح الاراضي لا بد لصاحب الملكية وقبل التصرف ان يبين وضعية ملكه اتجاه المسح والقيام بالاجراءات القانونية لاستخراج الدفتر العقاري والا فالموثق يرفض ايقاع اي تصرف من دون تقديم الدفتر العقاري مما يضطر المالك للسعي امام الادارات لاسيما المحافظة العقارية ومصالح الاراضي بالولاية ، الامر الذي قد يطول لسنوات نظرا للبيروقراطية الادارية وحجم الأعمال الكبير والهائل المنوط بتلك الإدارات خصوصا اذا وجد المالك نفسه غير مسجل بوثائق المسح و وجد ملكيته مسجلة في حساب المجهول وهو أمر كثير الحدوث في الواقع نظرا للعدد الكبير للأماكن المرقمة والمسجلة في حساب المجهول والذي وصل إلى ان ثلث الأملاك العقارية الممسوحة سجلت في حساب المجهول .¹

ان هذا الامر يؤدي إلى الكثير من الشكاوى والمنازعات خصوصا أمام المحافظات العقارية. وتصبح عمليات مسح الاراضي نقمة على المالك عوض ان تكون له نعمة .

*1المذكرة رقم 2421 الصادرة بتاريخ 2003/05/03 المتعلقة بتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة والمسجلة في حساب المجهول

نلاحظ ايضا الاخطاء المادية الكثيرة في الوثائق المسحية نتيجة التسرع في اكمال الاشغال الميدانية من طرف فرق المسح الذين يكونون ملزمون بمواعيد محددة لهم من طرف المسؤولين عن القطاع مما يؤثر في النتيجة النهائية والهدف المرجو من عمليات مسح الاراضي وهو تطهير الملكية العقارية .

كذلك ماجاء به المسح السهبي والصحراوي ذلك ان نسبته التامة 100% في كامل الأراضي المعنية لا تعكس تماما الواقع ،فما الجدوى من النسبة التامة والكاملة في حين ان المالكين لم يتغير عليهم شئ ولم يستفيدوا من اعمال المسح ولم يحصلوا على سندات ملكية او دفاتر عقارية تثبت ملكياتهم، بل في بعض الاحيان حصل العكس فالكثير من الملكيات الخاصة أدمجت في مساحات اكبر و سجلت باسم الدولة ولم يتم تحديدها وأصبح المالك ورغم تملكه لسند ملكية لا يستطيع التصرف في ملكيته امام الموثق ، ومطالب بالسعي من اجل تحديد ملكيته في المخطط المسحي .

كذلك نلاحظ عمليا ان تسجيل الملكيات والعقارات وخصوصا داخل المحيطات العمرانية تسجل باسم البلدية اذا لم يكن لصاحبها عقود وسندات ذات حجية وهذا تبعا لطبيعة الارضية ، ولا تسجل باسم الحائز الذي يكون هو من شيد البناءات وتسلم الدفاتر العقارية للبلديات وتبقى حبيسة الأدرج.

إن هذه الامور تحد وتنقص من قيمة النسب المذكورة سابقا ، ذلك أن تسويتها تتطلب خروج فرق المسح من جديد الى الميدان من اجل تصحيح الأخطاء وتسجيل وتحديد المالكين.

الخاتمة

لقد عرفنا أن المسح هو عملية فنية و قانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له وعليهما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي.

وعرفنا أن المسح أنواع والجزائر أخذت بنظام المسح الإلجباري وقسمته تبعا لطبيعة العقارات إلى مسح عام والذي يشمل المسح الحضري والمسح الريفي وأضافت فيما بعد فكرة ومفهوم المسح السهبي والصحراوي الذي يمس ولايات الهضاب والولايات في الجنوب .

إن الدارس لموضوع مسح الأراضي في الجزائر والذي كان سيبدأ عند الانتهاء من عمليات الثورة الزراعية انطلاقا من البطاقات العقارية للبلدية ،يجد انه لم يعرف تقديما في نسب الأشغال إلا في السنوات الأخيرة . فالجزائر من خلال إصدارها للأمر 74/75 كانت تهدف إلى مسح شامل وكامل للبلاد يوفر لها قاعدة بيانات حول الملكيات في البلاد تؤدي إلى مزيد من ضبط وحماية واستقرار للملكية العقارية الأمر الذي يساعد في جلب الاستثمارات الأجنبية والوطنية ويزيد من المداخل الجباية للخزينة.

لقد أعطى إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي دفعة قوية لعمليات مسح الأراضي في الجزائر وكذلك القرض الممنوح من صندوق النقد الدولي سنة 1992 ، والذي كان يستهدف إنهاء الأشغال في 15 سنة ، إلا أن الأهداف لم تتحقق وهذا باعتراف المسؤولين عن العملية الأمر الذين جعلهم يصدرن تعليمات ومذكرات من اجل الإسراع في العملية .

أن الاهتمام بنسب الأشغال والانتها من العملية في أسرع زمن لتدارك التأخر الكبير الذي عرفه المسح في الجزائر اثر بصورة كبيرة على نتائج ومردود المسح على أساسا مردودية أعمال المسح تعد وتقدر بالمساحات ،و بالتالي أصبح الاهتمام بالكم على حساب الكيف ، الأمر الذي نلمسه في الأخطاء المادية والنقائص الكثيرة التي تظهر على الوثائق المسحية المودعة بالمحافظات العقارية و الذي يؤدي إلى إعادة دراستها من طرف المحافظ العقاري رغم انه من المفروض الاكتفاء بنتائج التحقيق الذي أجراه المحققون في الفرق المختلطة ، ولعل أهم وخطر تلك النقائص كثرة الأملاك المسجلة في حساب المجهول .

وتجدر الملاحظة هنا فيما يخص نسب المجهول أن المحافظ العقاري يرفض إيداع الوثائق المسحية إذا لاحظ نسب مرتفعة وعالية للأملاك المسجلة في حساب المجهول ، الأمر الذي تتحايل عليه فرق المسح بدمج الملكيات المسجلة في حساب المجهول في ملكية واحدة خصوصا في المناطق الريفية مما يؤدي إلى خفض نسبة حساب المجهول وبالتالي يتم قبول الإيداع مما يخلق مشاكل كبيرة على المحافظ العقاري عند تسويتها فيما بعد وفق المذكرتين 2421 والمذكرة 4618.

كذلك يطرح الإشكال فيما يخص إلغاء حساب المجهول حسب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 ، الأمر الذي عقد التسوية أكثر ، حيث نصت على تسجيل الأملاك الغير مطالب بها إنشاء العمليات الميدانية باسم الدولة و ترقم ترقيم نهائي ،وعلى الملاك الذين يحوزون على عقود مشهورة أو سندات لها حجية قانونية طلب التسوية من المحافظ العقاري الذي عليه اخذ رأي اللجنة. إن نص المادة يحتاج إلى نصوص تنظيمية يبين كيفية تطبيقها مما جعل التسوية مؤجلة .

كذلك إن التفاخر بالنسبة الكاملة والتامة وانتهاء المسح في المناطق السهبيةوالصحراوية ، لا تعكس تماما الواقع فالملكيات الخاصة لم تحدد وأدمجت وسجلت باسم الدولة ، وأصبح الملاك الذين يحوزون على سندات قانونية معترف بها يسعون أمام الإدارات لتسوية ملكياتهم من جديد. في نهاية بحثنا ومن خلال دراستنا ومن الواقع العملي فإننا نقترح مايلي :

1* فيما يخص فرق التحقيق الميداني المختلطة يجب تفعيلها وتوفير الوسائل المادية والبشرية لها وإلزام كل من مصالح الحفظ العقاري وأملاك الدولة تعيين ممثل لها ، الأمر الذي لا يطبق في الكثير من المرات .

2* التعديل في عضوية وترتيب لجنة المسح فإننا في الواقع العملي وداخل قاعة اجتماعاتها ،نرى النقاش ينحصر بين ممثلي المسح والمحافظات العقارية و أملاك الدولة في حين يكتفي بقية أعضائها في معظم الأوقات بالاستماع ، وكذلك من الأفضل تعيين قاضي مختص في القضايا العقارية رئيسا لها لإعطاء مزيد من الدعم لها ، والاهم من ذلك إعطائها مزيدا من الدور بضرورة جعلها تفصل في النزاعات المطروحة أمامها وليس مجرد محاولة إجراء الصلح بين المتخاصمين .

3* ضرورة الإسراع في إصدار مذكرات و تعليمات توضح كيفية تطبيق المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 واقترح تعديل المواد 12 و 13 و 14 من المرسوم 63/76 بإضافة امتيازات

للدولة بالاستفادة من التقييم النهائي في كل الحالات ، فكيف يعقل أن تستفيد منه في غير أملاكها في حين نطبق عليها التقييم المؤقت في أملاكها .

4* ضرورة التعديل في إجراءات المسح السهبي والصحراوي وإلزام مصالح مسح الأراضي الخروج إلى الميدان وتحديد الملكيات على عاتقها وليس على عاتق المالك ،فالملاحظ في الإجراءات الحالية أننا مزجنا وخططنا بين المسح الإجباري والاختياري ، فمن جهة المالك هو الذي يطالب ويسعى من اجل تسجيله في الوثائق المسحية ومن جهة أخرى يمنع من التصرف في ملكيته لحين تمكنه من الحصول على الدفتر العقاري .

5* اقتراح دمج كل من المحافظة العقارية ومصالح مسح الأراضي في مديرية واحدة وذلك نظرا للارتباط الوثيق بينهما وكثرة المراسلات والوثائق المحولة فيما بينهم، أو على الأقل ربطهما مع بعض بشبكة معلومات داخلية تسهل وتسرع نقل المعلومة بينهما.

6* ضرورة وضع تاريخ ثابت وصارم لالانتهاء من كامل العمليات المسحية وبالتالي التخلي نهائيا عن نظام الشهر الشخصي واعتماد الشهر العيني كنظام وحيد.

وفي الأخير آمل أن أكون قد وفقت في تبيان ما يجب بيانه، وتوضيح ما كان ينبغي توضيحه.

تم بحمد الله وعونه

المراجع

المؤلفات

*حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري ،دون طبعة،الدار الجامعية للطباعة والنشر ،بيروت لبنان

* رامولخالد ،المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، البلدية ،قصر الكتاب .2001

*عدي أميرخالد ،إجراءات ثبوت شهر الملكية العقارية المكتسبة بوضع اليد في المحاكم والشهر العقاري،على ضوء أحكام القضاء والفقهاء القانوني والإسلامي ، بدون طبعة منشأة المعارف بالإسكندرية

*فؤاد افرام البستاني .منجد الطلاب، الطبعة الثالثة والثلاثون ،1978 دار المشرق بيروت لبنان

*محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع ،2009.

الرسائل الجامعية

*بوزيتون عبد الغني،المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير،كلية الحقوق،جامعة الإخوة منتوري قسنطينة السنة الجامعية2009/2010

* تموحمنى ، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر السنة الجامعية 2003/2004 ،

*جديلي نوال علاقة الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به .دراسة تحليلية وصفية ،مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق ،جامعة سعد دحلب البلدية أفريل 2008.

*جلول محدة ،دور إعداد مسح الأراضي العام في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي السنة الجامعية 2015/2014

*حميداتوخديجة ،منازعات الدفتر العقاري ، مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي السنة الجامعية 2015/2014

* دريلو فاطمة الزهراء ، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة الإخوة منتوري،قسنطينة، السنة الجامعية 2009/2008

*رحال صليحة ، الشهر العقاري في القانون الجزائري،مذكرة نيل شهادة ماستر،كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أكلي محند اولحاج -البويرة السنة 2013

*رويضات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق ،جامعة الحاج لخضر -باتنة السنة الجامعية 2009/2008

*ضيف احمد ،الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير،كلية الحقوق،جامعةأبي بكر بلقايد تلمسان السنة الجامعية2007/2006

*طلعوت عبد الحق وجمال خالقية ،دور المحافظ العقاري في ظل نظام السجل العقاري ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية ،المعهد الوطني للمالية، القليعة 1996

*قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري ،مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق ،جامعة سعد دحلب البلدية السنة الجامعية 2001/2000

*لزهارى القيزي ،علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر 1 السنة الجامعية 2013/2012

*ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة السنة الجامعية 2006/2007

المطبوعات

*المديرية العامة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، محافظة مسح الأراضي، الدليل التطبيقي، فيفري 2014

الملتقيات

*وزارة العدل، مجلس قضاء الجلفة، نظام الشهر العيني، الملتقى الجهوي حول موضوع العقار الفلاحي بين الحيازة والملكية الجلفة 2010/05/06

المقالات

* مجيد خلفوني، الدفتر العقاري مقال منشور بمجلة الموثق العدد 8 سنة 2002

الأوامر والقوانين

*الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97، المؤرخة في 1971/11/30

*الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975

*القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم والمتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 19/11/1990

*القانون 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 31/12/2014

النصوص التنظيمية

*المرسوم 62/76 المؤرخ في:25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية ، عدد 30 المؤرخة في :13/04/1976

*المرسوم 63/76 المؤرخ في:25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، عدد 30 المؤرخة في :13/04/1976

* المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ،الجريدة الرسمية .العدد54 المؤرخة في :20/12/1989

*المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري انه يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية الجريدة الرسمية العدد10 المؤرخة في 06/03/1991

*المرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 08/04/1992

*المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 23/05/1993

* المرسوم التنفيذي 115/2000 المؤرخ في:24/05/2000 المتضمن قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية ، الجريدة الرسمية ، عدد 30 المؤرخة في :28/05/2000

*القرار المؤرخ في 12/05/2002 يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي ،الجريدة الرسمية ، العدد42 المؤرخة في

2002/07/18

التعليمات والمذكرات

*التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية

*المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ، مسجلة في حساب المجهول ، حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة

*المذكرة 4618 الصادرة بتاريخ 2004/09/04 المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول التي يملك أصحابها على سندات لها حجية وغير مشهورة

*المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/22 المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول -تذكير- والصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية

*التعليمة رقم: 10787 بتاريخ: 2008/11/29 المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيريات سندات الملكية والقياسات المساحية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية

*التعليمة رقم 01 الصادرة بتاريخ 2009/05/03 المتضمنة كيفيات مسح الأراضي السهبية والصحراوية

*التعليمة رقم 1703 المؤرخة في 2012/02/22 المتعلقة بكيفية الدفع بالتقسيم لقيمة فارق المساحة الملاحظ أثناء أشغال المسح الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية

المراجع باللغة الفرنسية

GENERAL.AGENCE *RAPPORT SUR L'ETABLISSEMENT DU CADASTRE
NATIONALE DU CADASTRE .JANVIER 2006 .

الفهرس

الصفحة	الموضوع
01	مقدمة
05	الفصل الأول: المسح وإجراءاتها العملية
06	المبحث الأول مفهوم المسح والهيكل التنظيمية المكلفة به
07	المطلب الأول: تعريف المسح وأنواعه
07	الفرع الأول: تعريف المسح
09	الفرع الثاني: أنواع المسح
11	المطلب الثاني: أهداف المسح
11	الفرع الأول: الهدف القانوني
12	الفرع الثاني: الهدف الاقتصادي
13	الفرع الثالث: الهدف التقني
14	المطلب الثالث: الهيكل التنظيمية المكلفة بعمليات المسح
15	الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
19	الفرع الثاني: فرق التحقيق المختلطة
21	الفرع الثالث: لجنة المسح
23	الفرع الرابع: المحافظة العقارية
25	المبحث الثاني: الإجراءات العملية للمسح
26	المطلب الأول: الأعمال التحضيرية
26	الفرع الأول: الأعمال الإدارية
27	الفرع الثاني: الأعمال التحضيرية التقنية
29	المطلب الثاني: الأعمال الميدانية
30	الفرع الأول: تحديد مجموعات الملكية
32	الفرع الثاني: التحقيقات العقارية
34	المطلب الثالث: إعداد وإيداع الوثائق المسحية
34	الفرع الأول: إعداد الوثائق المسحية
37	الفرع الثاني: إيداع الوثائق المسحية

39	الفصل الثاني:نتائج عمليات المسح بين الإشكالات والانجازات
40	المبحث الأول: الإشكالات الناتجة عن المسح وكيفية تسويتها
41	المطلب الأول: الملكيات المسجلة في حساب المجهول
42	الفرع الأول: تسوية الملكيات ذات سندات الملكية المشهورة
44	الفرع الثاني: تسوية الملكيات التي ليس لأصحابها سندات مشهورة
46	الفرع الثالث:التعديلات الجديدة و إلغاء حساب المجهول
47	المطلب الثاني:فارق المساحة بين سندات الملكية والقياسات المساحية
48	الفرع الأول: فارق المساحة الملاحظ أثناء العمليات الميدانية
49	الفرع الثاني: فارق المساحة الملاحظ بعد إيداع الوثائق المسحية
51	المطلب الثالث:الأملك المسجلة في إطار المسح السهبي والصحراوي
53	المبحث الثاني:الانجازات المحققة في مجال مسح الاراضي بالجزائر
54	المطلب الأول:الوضعية الحالية للمسح في الجزائر
55	الفرع الأول: المسح الحضري
58	الفرع الثاني: المسح الريفي
61	الفرع الثالث: المسح السهبي والصحراوي
62	المطلب الأول:الوضعية الحالية لمسح الأراضي في ولاية الجلفة
62	الفرع الأول: المسح الحضري في ولاية الجلفة
64	الفرع الثاني: المسح الريفي في ولاية الجلفة
65	الفرع الثالث:المسح السهبي بولاية الجلفة
66	المطلب الثالث: تقييم الإحصائيات المقدمة حول عمليات مسح الأراضي
66	الفرع الأول: التضارب في التوقعات
67	الفرع الثاني: النقائص الموجودة في نوعية الأشغال المسحية
69	الخاتمة
72	الملاحق
89	المراجع
	الفهرس