

جامعة زيان عاشور – بالجلفة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

## صعوبات وعوائق المسح العقاري

مذكرة ضمن متطلبات

نيل شهادة الماستر حقوق تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبة:

إشراف الأستاذ:

نهائي دلال

بن داود براهيم

لجنة المناقشة:

1- أ. .... رئيسا.

2- أ. .... مقرا.

3- أ. .... مناقشا.

السنة الجامعية: 2016/2015

# بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

" الَّذِي جَعَلَ لَكُمْ الْأَرْضَ مَهْدًا وَسَلَكَ لَكُمْ فِيهَا سُبُلًا وَأَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجْنَا بِهِ أَزْوَاجًا مِنْ نَبَاتٍ شَتَّى (53) كُلُوا وَارْعَوْا أَنْعَامَكُمْ إِنَّ فِي ذَلِكَ لآيَاتٍ لِأُولِي النُّهَى (54) مِنْهَا خَلَقْنَاكُمْ وَفِيهَا نُعِيدُكُمْ وَمِنْهَا نُخْرِجُكُمْ تَارَةً أُخْرَى (55) "

## صدق الله العظيم

الآيات: 53-54-55 من سورة طه.

شكر و عرفان

أولا الحمد والشكر لله عز وجل الذي وفقني ومنحني القدرة والصحة والصبر على انجاز هذا العمل والصلاة والسلام على خير الأنام اشرف الخلق محمد صلى الله عليه وسلم .

أما بعد : ليس هناك أجمل من الاعتراف بفضل شخص علينا، والأفضل من هذا هو توجيه رسالة معبرة مليئة بكلمات الشكر والتقدير.

أولا أتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ الدكتور بن داود إبراهيم على تفضله بقبول الإشراف على هذه المذكرة.

كل الشكر والعرفان للدكتور جمال عبد الكريم على ملاحظاته ونصائحه القيمة التي قدمها لي. أتقدم بالشكر إلى عائلتي الكريمة التي وقفت بجانبني طوال مراحل دراستي، وخاصة أثناء إعداد هذه المذكرة.

إلى زوجي الذي مد لي يد العون عند حاجتي لها.

إلى من كانت له قدم السبق في ركب العلم والتعليم عمي الدكتور راجح نهائي لمساعدتي على إتمام هذا العمل.

إلى الأستاذة الفاضلة غازي خديجة على توجيهاتها السديدة ونصائحها القيمة التي قدمتها لي طوال مدة إنجاز هذا البحث.

إلى من سهر من أجل كتابة هذه المذكرة.

وإلى كافة من ساعدني من قريب أو من بعيد.

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى من أمرني ربي بطاعتها والإحسان إليهما إلى من ربياني على حب العلم

والفضيلة.

إلى سبب نجاحي وسر سعادتي، إلى أعلى إنسانة في حياتي "أمي".

إليك يا من بذلت ولم تنتظر العطاء "أبي".

أطال الله في عمرهما وأعانتني على برهما.

إلى زوجي العزيز وكل عائلته الكريمة كل باسمه.

إلى إخوتي "يعقوب"، "عبدالقادر"، والكتكوت "عيسى" وإلى أختي "وثام".

إلى كل من "نور الدين"، و"زيان عيس".

وإلى كل صديقاتي كل باسمها.

إلى كل دفعة تخصص عقاري 2016.

إلى كل حاملي راية العلم.

مقدمة:

إن حب الإنسان للمال والتمكُّن غريزة موجودة فيه منذ الأزل، وبما أن الأرض كانت ولا زالت إلى هذا التاريخ تعتبر محور السياسات الاقتصادية والاجتماعية، وتمثل المحيط الذي يمارس فيها الإنسان نشاطه لذلك فهو يسعى دائما إلى حماية ملكيتها وما تفرع عنها من حقوق.

واقترنت نزعة التملك بالعقار، بالرغم من أن حق الملكية يشمل ملكية العقار والمنقول على حد سواء، ويعود ذلك إلى الوعي لأهمية الأرض نظرا لما تمثله من عامل استقرار فهي أساس الثروة والإنماء، كما أن هذا الاعتبار يعود أساسا إلى أهمية العقار واتصافه بوجود الإنسان، إذ هو الموطن ومصدر الثراء ووسيلة الائتمان والاستثمار.

غير أن التنافس في طلب ملكية العقار أدى إلى ظهور العديد من الخلافات والنزاعات، لذلك فإن كل النظم القانونية للأموال العقارية مهما اختلفت بين الأقطار وبين العصور تتحدث حول مسألة تطوير طرق التعامل مع العقارات والحقوق المتصلة بها وعصرنتها لأنه لا جدوى من بناء دولة متقدمة اقتصاديا واجتماعيا بعيدا عن بنى مادية وقانونية ثابتة المعالم والمعطيات.

ولضمان استقرار الملكية اتبعت عديد الأنظمة في العصور الماضية طرق مختلفة للإشهار العقاري وقد كان العرب في الجاهلية يشهرون ملكية عقاراتهم بطرق ووسائل بدائية، فيقومون بتحجير الأرض، ويضعون المنارات والنصب للفصل بين الملكيات المتجاورة، ولا يزال الإنسان يسعى ويبحث عن وسائل أكثر حداثة وأكثر استقرار وأمان، وصولا إلى الشهر العقاري الذي يعد الوسيلة الحديثة التي توصل إليها الإنسان.

والشهر العقاري باعتباره محور الأنظمة القانونية فهو مجموعة من الإجراءات تهدف إلى تثبيت ملكية العقار والمحافظة عليه من الضياع، يقوم أساسا على ضبط هذه الحقوق ضمن سجلات خاصة تتمتع بالحجية على الجميع من حيث الشكل والمضمون وبالتالي يسهل التعامل في العقار بكل طمأنينة، ومن أجل هذا فإن التشريعات الحديثة لم تجعل من الملكية حقا مطلقا وإنما جعلته وظيفة اجتماعية مع ما يتماشى والخيارات السياسية والاقتصادية والاجتماعية لكل دولة، وهو ما أقرته بعض

الدساتير العربية والتي من بينها ما جاء في التعديل الدستوري سنة 1996 في المادة 66، والذي أطرته المواد 66 إلى 936 من القانون المدني حيث تضمنت حماية واسعة الملكية العقارية وضبطت قواعده بموجب النصوص القانونية الخاصة التي من أبرزها ما جاء في القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم والمتضمن التوجيه العقاري.

ولما كان الحق العقاري مرتبط بالملكية التي كفلها الدستور وحماها، فقد حرص المشرع على إثباته وإقراره عن طريق ما يعرف بالشهر حتى يسهل على الكافة معرفة حال العقارات ويكون حجة عليه، وبالتالي التعامل فيه بثقة.

لكن مسألة الإثبات ليست بالأمر الهين في ظل تبني المشرع الجزائري لنظامين عقاريين مختلفين تماما من حيث المبادئ والأهداف، نظام الشهر الشخصي يطبق في الأراضي التي لم تشملها عمليات المسح يتم فيها الشهر على أساس الشخص المتصرف وليس على أساس العقار المتصرف فيه، وبالتالي فهو لا يضمن تطهير العقار من العيوب، وهو لا يتحرى عن العقار محل الشهر فإن كان الحق صحيحا يبقى صحيحا وإذا كانت معيبة تبقى كذلك، فالشهر الشخصي لا يصح عقدا باطلا ولا يبطل عقدا صحيحا.

ولأن الشهر الشخصي أثبت فشله في ضبط الملكية العقارية وتحديد المالك الحقيقي خاصة بعد عمليات انتقال العقار المتتالية، فقد توجهت معظم تشريعات الدول نحو تبني نوع جديد من الشهر يطلق عليه الشهر العيني أو السجل العيني، الذي ظهر لأول مرة في أستراليا وهو الذي يعتمد على شهر التصرفات العقارية بناء على طبيعة العقار محل التصرف، موقعه وحالته، فيكون لكل عقار بطاقة خاصة تسجل فيها كل ما يطرأ على العقار من تصرفات، يستند أساسا على نتائج المسح العقاري وبالتالي فنظام السجل العيني يستمد قوته من مدى دقة العمليات المسحية وتحديد المالك الحقيقي والتحديد الدقيق لجميع معطيات العقار، بناء على سلسلة من التحقيقات والمعاينات الميدانية والفحص الدقيق للوثائق الإثباتية.

إذا فدراسة موضوع المسح العقاري أمر غاية في الأهمية، خاصة وأنه يعد منطلقا لتقييم نظام الشهر العيني ومدى فاعليته.

والمسح ليس بالمفهوم الجديد فقد عرضته الحضارات القديمة منذ حوالي أربعة آلاف سنة قبل الميلاد فقد وجدت في الصحراء العربية لوحة تنظم مخططات وقياسات إحدى المدن، كما عرفه المصريون القدماء، واتخذوه منقذاً لأجل فرض الضريبة، كما جعلوا منه وسيلة لضبط الملكيات العقارية بعد فيضانات النيل، وعرفه أيضاً اليونانيون حيث تم قياس مساحة اليونان ونقلها في مخططات نسخت على ألواح من الرخام والنحاس، أما الرومان فاعتمدوا على وحدات مئوية افتراضية لقياس الأراضي والأقاليم، وفي العهد الإسلامي عرف المسح في الأراضي الزراعية في عهد عمر بن الخطاب، وقد ثبت أن أرض سواد العراق هي أول أرض مسحت وسجلت في الديوان وذلك بهدف وضع الخراج عليها.

وأخذ المسح العقاري الحديث في الظهور بالموازاة مع نظام السجل العيني في القرن التاسع عشر حيث ظهر أول مرة في أستراليا على يد السيد روبرت ريشارتورانس سنة 1858 والذي أوجد طريقة لسجيل العقارات، حيث جعل لكل مدينة أو قرية سجل عقاري، تخصص فيه صفحتان لكل عقار تحمل كل مواصفات العقار والحقوق المترتبة عليه برقم برقم خاص، إضافة إلى إرفاقه بخريطة للعقار تطبع في خلفه، تشكل الصفحتان وثيقة تسمى الصحيفة العينية العقارية، تسلم نسخة منها إلى المالك ثم انتشرت هذه الطريقة تدريجياً عبر دول العالم، والجزائر تبنته سنة 1975 من خلال إصدار الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وضبطت جوانبه بواسطة مجموعة من المراسيم التنفيذية على رأسها المرسومين التنفيذيين 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ومع صدور المرسومين سنة 1976 وضع قانون مسح الأراضي حيز التنفيذ، وبالتالي فإنه ونتيجة حتمية لعمليات المسح العقاري صدور دفتر العقاري الذي يمثل السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة.

لكن في الواقع العملي نلاحظ العديد من المشاكل والعراقيل التي حالت دون الوصول إلى أهداف السجل العيني، منها أن كثيراً من الملاك في المناطق الممسوحة

لم يتحصلوا على الدفتر العقاري، لكثرة المنازعات سواء على مستوى إدارة المسح أو على مستوى تأسيس السجل العقاري.

كما أن هناك ملاك فقدوا هذه الدفاتر بعد استلامها نظرا لدعاوي الإلغاء التي رفعت ضدهم من طرف من له مصلحة، وهذا ما أدى إلى فقد هذا النظام لمصادقيته.

**1- أسباب اختيار الموضوع:** بالنسبة للأسباب الموضوعية فقد جاءت دراستي واختياري لهذا الموضوع بالذات لأنه في صلب الاختصاص أي في صلب القانون العقاري، ضف إلى ذلك أنه ورغم كل المحاولات في دراسة موضوع المسح وتحليله إلا أنه لم تتوصل إلى نتائج عملية يمكن الاعتماد عليها لحل المشاكل التي تزداد يوما بعد يوم، أيضا من بين الأسباب التي دفعتني لاختيار الموضوع هو الغموض الذي يسود النصوص القانونية المتعلقة بالقانون العقاري بصفة عامة وقانون المسح العقاري بصفة خاصة.

أما بالنسبة للأسباب الشخصية فكانت الدراسة بسبب الميول لموضوع المسح العقاري الذي كان أحد أهم مقاييس الدراسة في الماستر وفضولا مني في اكتشاف تفاصيله أكثر والوقوف على أهم المشاكل التي تعرقل انجازه.

**2- الهدف من الدراسة:** جاءت دراستي بالضبط لموضوع "صعوبات وعوائق المسح العقاري" من أجل الوقوف على الأسباب التي أدت إلى بطء سير هذه العملية وأخرتها بهذا الشكل، والتعرف على مختلف المشاكل التي تثيرها عملية المسح في حد ذاتها، وتقديم بعض التوصيات التي من شأنها أن تغطي ولو جزء من المشاكل التي تقف عائقا أمام إكمال تحدي المسح العقاري.

**3- أهمية الدراسة:** لموضوع المسح أهمية بالغة لأنه الدعامة والأساس المادي الذي يقوم عليه نظام السجل العيني، ولأن له اتصال مباشر بالواقع، إذ أن نجاحه يعني نجاح السياسة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، والتقليل من المنازعات التي تثار بشأن الملكية الواردة على العقار بعد تسليم الدفتر العقاري الذي يعد السند القانوني الوحيد المثبت للملكية العقارية وله القوة الثبوتية والحجية الكاملة في مواجهة الجميع،



إذ أن المسح العقاري هو السبيل الوحيد لتطهير الملكية العقارية والتعرف على طبيعة الملكيات العقارية.

#### 4- الدراسات السابقة:

مراحي ريم: دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري.

حاجي نعيمة: المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر.

سماح ورثي: المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر.

عمار بوضياف: المسح العقاري وإشكالاته القانونية.

عازب فرحات: مسح الأراضي والسجل العقاري.

زرياني محمد مصطفى: تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري.

5- المنهج المتبع: المنهج المتبع هو المنهج الوصفي، فقد حاولت من خلال هذه

الدراسة وصف مجمل الصعوبات والعراقيل الميدانية والقانونية التي صعبت من إنجاز الأعمال المسحية في الآجال المحددة لها قانونا.

أما فيما يخص الصعوبات التي واجهتني تمثلت أساسا في قلة المراجع المتخصصة في المسح العقاري، تشعب التشريعات العقارية وتناقضها مع بعضها، وتعارضها مع القواعد العامة.

وسعيا للكشف عن بعض العراقيل والصعوبات التي تحول دون إتمام الأشغال المسحية في الآجال المحددة لها ومنه الوصول إلى تطبيق السجل العيني وتحقيقا للهدف الذي وضع من أجله وهو التطهير الشامل للملكية العقارية، وفي ظل كل المعطيات السابقة يمكننا طرح الإشكالية التالية:

- ما هو الإطار القانوني للمسح العقاري؟ وفيما تتمثل مختلف الإشكالات القانونية والميدانية التي تعيق إتمامه؟

وللإجابة على هذه الإشكالية نقترح الخطة التا

خطة البحث:

مقدمة

الفصل الأول: الإطار القانوني للمسح العقاري في الجزائر

المبحث الأول: ماهية المسح العقاري  
المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري  
المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بالمسح العقاري  
المطلب الثالث: علاقة المسح بأنظمة الشهر العقاري  
المبحث الثاني: إجراءات المسح العقاري و آثاره  
المطلب الأول: مراحل المسح العقاري  
المطلب الثاني: آثار المسح العقاري  
الفصل الثاني: الإشكالات الناتجة عن المسح العقاري  
المبحث الأول: الصعوبات الميدانية  
المطلب الأول: صعوبات متعلقة بإدارة المسح عموما  
المطلب الثاني: صعوبات تبرز إثناء التحقيق الميداني  
المطلب الثالث: المنازعات الناشئة عن المسح العقاري  
المبحث الثاني: الصعوبات القانونية  
المطلب الأول: الإشكالية المتعلقة بقانون المسح  
المطلب الثاني: الإشكالية الناتجة عن الآليات القانونية التي استحدثها المشرع لمساعدة  
عملية المسح  
المطلب الثالث: إشكالية العقود العرفية، العقارات مجهولة المالك وتغيير الحدود  
خاتمة

## الفصل الأول: الإطار القانوني العام للمسح العقاري في الجزائر

لقد تبنت الجزائر نظام المسح الإلزامي كأساس لتأسيس السجل العقاري وإنشاء هيئة خاصة للإشراف عليه، كما أحاطته بمجموعة إجراءات محددة، منظمة إداريا

وفنيا وتقنيا وسوف يتم معالجة جميع هذه العناصر بهدف بلورة أهم الجوانب الفنية والقانونية المتعلقة بالمسح العقاري.

ولمعرفة جزئيات مسح الأراضي العام قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، حيث نتطرق في (المبحث الأول) على ماهية المسح العقاري بما فيه تعريفه، أساسه القانوني، موضوعه وأهدافه، الهيئة المشرفة عليه وصولا إلى أثره على أنظمة الشهر، أما (المبحث الثاني) فسنتناول إجراءات المسح وآثاره.

## **المبحث الأول: ماهية المسح العقاري**

المسح العقاري تبنته العديد من الدول التي توجهت إلى تطبيق نظام الشهر العيني وذلك انطلاقا من الأهمية الاقتصادية للعقارات التي تزداد يوما بعد يوم ومن بين هذه الدول الجزائر التي تبنته سنة 1975، وكللت عملية تطبيقه بسلسلة من التشريعات والتنظيمات.

## **المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري**

عملية المسح العقاري معقدة ودقيقة تنصب على العقارات باختلاف أنواعها سواء كانت عقارات الخواص أو العقارات التابعة للدولة عامة أو خاصة، كما تنصب أيضا على الحقوق العينية العقارية ومن أجل ضبط مفهومه بدقة لابد من تعريفه وأهداف عملية المسح العقاري.

## **الفرع الأول: تعريف المسح العقاري وأساسه القانوني**

وردت العديد من التعريفات الفقهية للمسح العقاري أما المشرع الجزائري فقد حاول ضبط كل جوانبه وإجراءات تطبيقه عبر سلسلة من القوانين سنحاول تحديدها فيما يلي:

## **أولا: تعريف المسح العقاري**

المشرع الجزائري لم يعرف المسح في حد ذاته، بل اكتفى بذكر أهدافه باعتباره عملية يراد من خلالها فرز سائر الملكيات الواردة على العقارات بغرض تأسيس

مايسمى بالسجل العقاري، وذلك في المادة الثانية من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>.

ولأن المشرع لم يعرف المسح العقاري فقد ذهب الكثير من الباحثين والفقهاء إلى تعريفه انطلاقاً من أهدافه وإجراءاته كتعريف الدكتور خالد رامول كمايلي: "أداة لحصر جميع الملكيات العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية....."<sup>2</sup>.

أما الدكتور عمار بوضياف فقد عرفها بأنها: "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكيد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، ومايترتب عليها من حقوق"، وهذا التعريف هو الأفضل بوصفه للمسح العقاري حيث أنه اشتمل على إجراءاته وأهدافه، مجاله أو موضوعيته على خلاف التعاريف السابقة التي تخلت عن بعض الأهداف الأساسية للمسح والاختصار على الجانب الإحصائي والإغفال للإجراءات القانونية والاختصار على الإجراءات التقنية حيث نحدد من خلال هذا التعريف الخصائص التالية:

**1- المسح عملية فنية وإدارية وقانونية:** يعتبر المسح عملية فنية باعتباره يقف على أسس تقنية وفنية لا يمكن القيام بها إلا بتدخل مختصين تقنيين كالمهندسين والخبراء العقاريين والأسس الفنية غالباً ما تكون عالمية قد تم الحصول عليها عن طريق تبادل الخبرات والاطلاع على أحدث التقنيات والآلات التكنولوجية المتطورة.

كما أنه عملية إدارية بحيث أن العمليات المسحية تفتح في كل بلدية بناء على قرار إداري صادر من الوالي المختص إقليمياً أي والي الولاية التي تتبعه إقليمياً البلدية المعنية بالمسح العقاري، إضافة إلى اعتماده على الوثائق الإدارية سواء تلك

---

<sup>1</sup> - تنص المادة 12 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على: "إن مسح الأراضي العام يعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري".

<sup>2</sup> - عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، دورية سداسية متخصصة ومحكمة، تصدر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد التجريبي، أبريل 2006، ص40.

التي تحوزها المحافظة العقارية والمتمثلة في البطاقات العقارية أو التي تحوزها باقي الهيئات الإدارية<sup>3</sup>.

إلى جانب ذلك فهو عملية قانونية على اعتبار أنه يستند في جميع مراحلها وإجراءاته إلى أسس قانونية أقرها المشرع الجزائري في عديد التشريعات والتنظيمات، كما نتج عنه العديد من الآثار القانونية التي تمس المراكز القانونية<sup>4</sup>.

**2- تتولاه سلطة إدارية مختصة:** فالمسح العقاري عملية ضخمة وتشرف عليها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بفروعها الجهوية والمحلية وبالرجوع لتعريف الدكتور عمار بوضياف السابق فهو لم يخص بذكر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على اعتبار المسح عملية معقدة تساهم فيها العديد من الهيئات الإدارية حسب دورها وطبيعتها ووظيفتها كالمحافظة العقارية ومديرية الأملاك الوطنية.

**3- إجراء يشمل جميع العقارات:** يتصف المسح بالعمومية والشمول مما يستدعي تعميمه على جميع أنواع العقارات سواء المبنية أو غير المبنية الريفية أو الحضرية سواء كانت عقارات خاصة أو تابعة للدولة وبالتالي يوجد ما يسمى بمسح العقار الريفي ومسح العقار الحضري إضافة إلى الحقوق العينية العقارية.

### ثانيا: التنظيم القانوني لعملية المسح العقاري

تتطلب عملية المسح العقاري تغطية كافة للتراب الوطني، الأمر الذي يؤكد أنها عملية ضخمة جدا استدعى اهتماماً بالغاً من قبل الدولة، كما أنها تعتبر شديدة الدقة نظرا لارتباطها بأحد أهم الحقوق هو حق الملكية، لذلك فالمشرع الجزائري قد أحاط هذه العملية بسلسلة من التشريعات والتنظيمات والتعليمات الإدارية التي تعالجه بصورة مباشرة<sup>5</sup>، إضافة إلى التطرق إلى بعض جوانبه التي من خلال تشريعات متفرقة تصدر بهدف تدارك كل النقائص التي تتخلله أو تغيير بعض جوانبه التي أثبتت الممارسة الميدانية عدم صلاحيتها أو معالجة بعض المشاكل القانونية التي تواجه العملية.

- حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر 2009، صص 21-22.

- بوضياف عمار، المرجع نفسه، ص 41.

- بوضياف عمار، المرجع السابق، ص 71.

- أهم التشريعات والتنظيمات الخاصة بعملية المسح العقاري:
- الإطار العام للمسح العقاري الذي حدده الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تضمن 28 مادة<sup>6</sup> ويعتبر أول قانون نظم العملية.
- قانونية عملية المسح العقاري<sup>7</sup>، حدده المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 400/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتضمن 30 مادة.
- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وتضمن 116 مادة<sup>8</sup>.
- البرنامج السنوي لأشغال تأسيس مسح الأراضي الذي أقره القرار الوزاري المشترك المؤرخ 19 ماي 1993 يتضمن تحديد طرق استعمال التصوير الضوئي لمسح الأراضي في المناطق الريفية وتحديد شروطها.
- مسح الأراضي في المناطق الريفية حسب قرار وزاري مشترك مؤرخ في 23 جويلية 1989 يتضمن تحديد كفاءات إنشاء خلفيات المخططات.
- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1998 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 63/92 المؤرخ في 12 فيفري 1992 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتضمن 35 مادة.
- التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، الصادرة عن مدير العام للأماكن الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري<sup>9</sup>.

---

- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1975، العدد 92.

- المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، الذي يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام،<sup>7</sup> الجريدة الرسمية لسنة 1976، العدد 30.

- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية لسنة<sup>8</sup> 1976 العدد 30، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993. الجريدة الرسمية لسنة 1993 العدد 30.

- كما أصدرت تشريعات أخرى تتناسب وخصوصية مسح العقارات الريفية بالإضافة إلى تشريعات وتنظيمات أخرى تتعلق بعملية المسح التي تعالجه بطريقة غير مباشرة من بينها:

- المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة وتضمن 33 مادة<sup>10</sup>.

- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري والذي تضمن 85 مادة المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995<sup>11</sup>.

- المرسوم التنفيذي رقم 93/186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المتعلق بكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>12</sup>.

- المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد إعداد مسح الأراضي الغائبة الوطنية.

من خلال ما سبق فالمشروع أحاط عملية المسح بجملة من الضمانات القانونية بهدف إنجاحها وتحقيق الأهداف المرجوة منها وهي الوصول إلى تطهير الملكية.

### الفرع الثاني: موضوع عملية المسح العقاري

ترمي عملية المسح إلى التحكم في العقارات من خلال معرفة مساحتها وكذلك حدودها وطبيعتها<sup>13</sup>، وبما أن المسح العقاري يتصف بالعمومية والشمول فإن موضوعه هو جميع أنواع العقارات.

---

- أنظر: التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقية العقاري الصادرة<sup>9</sup> عن المديرية العامة لأملاك الدولة 1998.

- المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية لسنة 1971<sup>10</sup> العدد 97.

- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1990 العدد 49،<sup>11</sup> معدل ومتمم بالأمر رقم 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية لسنة 1995، العدد 55.

- قانون رقم 11-91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 21.<sup>12</sup>

## أولاً: الأملاك الوطنية

كان تجادل الفقهاء في تصنيف الأموال العامة، فمنهم من ذهب لتصنيفها وفقاً للشخص العام المالك للمال ومنهم من صنفها على أساس نوع المال، بينما البعض الآخر قسمها تبعاً للغرض الذي أعدت له، وأنجح التصنيفات وأكثرها تعاملاً هو التقسيم التقليدي الذي يقسمها إلى دوميين عام ودوميين خاص<sup>14</sup>، وقد تبني المشرع الجزائري ازدواجية الأملاك الوطنية وقسمها إلى عامة وخاصة.

بالرجوع إلى القانون رقم 30/90<sup>15</sup> الصادر في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية، في المادة 02 منه الأملاك الوطنية بقول المادتين 17-18 من الدستور، تشمل الأملاك الوطنية على كل الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة، تكون في شكل ملكية عمومية أو خاصة، تتكون هذه الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

وما جاء في نفس المادة 04 الامر 74/75<sup>16</sup> ووضح نص المادة 06<sup>17</sup> من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل والمتمم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام،

---

- أنظر: المادة 23 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المتضمن<sup>13</sup> التوجيه العقاري المشار إليه سابقاً.

- نوفل علي عبد الله صفو الدليمي، الحماية الجزائرية للمال العام (دراسة مقارنة)، دار همومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2005،<sup>14</sup> ص ص 93-94.

- قانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية لسنة<sup>15</sup> 1990 العدد 52.

- تنص المادة 04 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المشار إليه سابقاً :<sup>16</sup> "يتم على ربوع التراب الوطني لتحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم و تأسيس مسح الأراضي "

- تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم و الذي يتعلق<sup>17</sup> بإعداد مسح الأراضي العام: " تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها ، وأن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين".



فالدولة، الولايات والبلديات ومختلف الإدارات العمومية هي غير معفية من الأحكام المقرر بالأمر رقم 74/75 السابق للذكر.

### ثانيا: الأملاك الوقفية

حدد المشرع الجزائري الوقف في قانون الأسرة خاصة في الفصل الثالث منه وذلك بمعالجته في المواد من المادة 213 إلى المادة 220 وقد عرفت المادة 03 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف.

الوقف بأنه: "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"، بحيث صنف الوقف إلى نوعين حسب المادة 06 وهما:

الوقف العام: ويطلق عليه في الفقه الوقف الخير.

الوقف الخاص: ويسمى الوقف الأهلي أو الذري.

### ثالثا : الأملاك الخاصة

لقد حدد المشرع الجزائري الملكية الخاصة وجعلها مضمونة كحق دستوري وفقا للمادة 52 من تعديل الدستور 1996<sup>18</sup> على أن: "الملكية الخاصة مضمونة" وكذلك تناول حق الملكية في القانون المدني<sup>19</sup> في المادة 674 بقولها: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمال تحرمه القوانين والأنظمة". في المادة 27 من قانون التوجيه العقاري<sup>20</sup> والتي تنص فيها " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

### الفرع الثالث: أهداف عملية المسح العقاري

- التعديل الدستوري 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية لسنة 1996، العدد 76.18

- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية لسنة 1975، العدد 78،<sup>19</sup> المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07، المؤرخ في 2005/05/13 الجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 44.

- القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، مشار إليه سابقا.<sup>20</sup>

نظرا للأهمية القصوى لعملية المسح الأراضي المتمثلة في تنظيم الملكية والتعرف على طبيعة الملكيات لجأت الدولة إليها من أجل تحقيق جملة من الأهداف نذكر:

### أولاً: ضبط الملكية العقارية

وذلك من خلال فرز الملكيات العقارية وضبط المساحات برسم الحدود مما ينتج عنه تنظيم الوعاء العقاري وهذا ما نصت عنه المادة 02 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

فالغاية من عملية المسح هو ضبط الملكيات العقارية في شكل قطع عقارية وأقسام، ويتم ضبط هذا التنظيم في وثائق مسحية<sup>21</sup>، تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية<sup>22</sup>، لتكون فيما بعد حجر الأساس في إنشاء السجل العقاري<sup>23</sup>، حيث يلعب دوره في إعلام الغير بالملاك الحقيقيين للعقارات، سواء كان الأمر بالملكيات العمومية أو الخاصة وبكل التصرفات المختلفة الواقعة عليها مما يؤدي إلى استقرار في الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري<sup>24</sup>.

### ثانياً: حماية حق المالك العقاري

الدفتر العقاري هو سند إثبات يقدم للمالك من أجل إثبات حق الملكية العقارية الأصلي وذلك من أجل حمايته حسب ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 63/76 على أن: "تودع وثائق المسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري..."

- عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 44. 2145

- عازب فرحات، مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، زرادة، 1993، ص 52.

- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومة، بدون عدد 23 الطبعة، الجزائر 2002، ص 114-115.

- أنيسة بسكري، تأسيس العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، البلدة، 2001، ص 05-06.

- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 100. 24

فالهدف الأول من عملية المسح العقاري هو إنشاء وثيقة عقارية "الدفتري العقاري" حيث يكفل حق المالك ومنحه وثائق رسمية ذات حجية قانونية<sup>25</sup>.

### ثالثا: الضريبة الجبائية للملكية العقارية

إن الضريبة الجبائية للملكية العقارية هي أقدم الضرائب المباشرة<sup>26</sup>، الهدف الجبائي لعملية مسح الأراضي هو معرفة الملكيات العقارية (أنواعها، مساحتها وكذا طبيعتها)، في الجزائر قبل صدور قانون المالية 1990، كانت الضرائب تخصص لفائدة الدولة<sup>27</sup> أما بعد فخصت عائدات هذه الضريبة حسب النسب التالية:

- ميزانية عائدة إلى صندوق الدولة تقدر ب 60 %

- ميزانية عائدة إلى صندوق البلدية تقدر ب 20 %

- ميزانية عائدة إلى صندوق الوطني للسكن تقدر ب 20 %

والهدف الأساسي هو إجبارية دفع هذه الضريبة لتحقيق المنفعة العامة<sup>28</sup>، اختلاف الضريبة حسب مساحة وطبيعة العقار التي تحددها عملية المسح العقاري لتوفر كل المعلومات الدقيقة في وثائق المسح العقاري ويسمح للدولة من اقتطاع الضرائب<sup>29</sup>.

### رابعا: تدعيم الجهات القضائية

إن التنوع في قواعد الحماية لعل الهدف منه إجبار الأفراد بالطرق القانونية على احترام حدود ملكياتهم وعدم الاعتداء على ملكيات الآخرين<sup>30</sup>، فالمعلومات المقدمة

- بوضياف عمار، المرجع نفسه، ص 45.25

- سماعين شامة، المرجع السابق، ص 144.26

- بوضياف عمار، المرجع السابق، ص 43.27

- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، البليلة، سنة 2001، ص 69، 28  
124، 125.

- الطاهر ملاحسو، التوثيق في العالم، مجلة الموثق، مجلة قانونية دورية، العدد 03، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين  
1998/06/03.

- سماعين شامة، المرجع نفسه، ص 144.29

- بوضياف عمار، المرجع نفسه، ص 46.30

- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،  
1993، ص 292.

من قبل الهيئة التي تستخرج منها الوثائق المسحية التي تساعد وتمكن الجهات القضائية من الفصل في القضايا المطروحة أمامها كما جاء في المادة 386 من العقوبات والتي نصت على عقوبات تتمثل في الحبس والغرامات المالية، على كل من تعدى على أملاك عقارية مملوكة للغير.

## **المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بالمسح العقاري**

نظرا لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني دقيق، ارتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لهذه العملية، تنتزع هذه الهيئات من أعلى الهرم على مستوى وزارة المالية إلى أدناه على مستوى البلدية، والجزائر على غرار بعض الدول كفرنسا وليبيا تسند مهمة التنظيم العقاري إلى وزارة المالية.

وبالرجوع إلى عملية مسح الأراضي، نجدها تدخل ضمن مهام المديرية العام للأموال الوطنية، تبدأ عملية المسح باستنفاد كافة الإجراءات التقنية الميدانية والتي تختتم بالتسجيل والقيود النهائي في السجل العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة، وعليه سنتناول في (الفرع الأول) الوكالة الوطنية ولجنة المسح العقاري، أما (الفرع الثاني) المحققين التابعين لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، أما (الفرع الثالث) سنتناول المحافظة العقارية وذلك على النحو التالي:

### **الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح العقاري**

إن أهم جهازين يحتكان مباشرة بعملية المسح هما لجنة المسح العقاري على مستوى البلدية، المنصوص عليها بموجب المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92، والوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي.

## أولاً: لجنة مسح الأراضي

من أجل وضع الحدود في كل بلدية تنشأ لجنة مسح الأراضي بمجرد افتتاح العمليات المسحية، تعمل هذه اللجنة على التكفل بمجموعة من المهام كالانتقال إلى المناطق التي هي قيد المسح ومحاولة فض المنازعات التي تثور بين الأفراد بعد دراسة الوثائق التي يقدمونها.

وقد حدد المشرع الجزائري أعضاء هذه اللجنة في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 31/134/92.

إن أعضاء هذه اللجنة يعينون من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الدولة في الولاية<sup>32</sup>. ويجتمعون بطلب من مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبدعوة من رئيسها، ويجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين، وهي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، ويتولى فيها العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة وتحرير محاضر مفصلة عن المداولات.

كما يتم تنفيذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي (المادة 08 من المرسوم 62/76)، أما من حيث المهام المنوطة بهذه اللجنة فقد حددتها المادة 09 من المرسوم السابق<sup>33</sup>.

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.

- أنظر: المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المشار إليه سابقاً.<sup>31</sup>

- عازب فرحات، المرجع السابق، ص 55.<sup>32</sup>

- أنظر: المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المشار إليه سابقاً.<sup>33</sup>

من هنا يتبين أن قرارات هذه اللجنة لا تتمتع بالإلزامية تجاه الأطراف، وما وجودها إلا لإبداء الرأي والقيام بمحاولات للتوفيق بينهم، كثيرا ما تبوء بالفشل لتشبث أصحاب الأرض بأرضهم.

### ثانيا: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي "ANC"

لقد نصت المادة 5 من الأمر 74/75 على أن مهام مسح الأراضي، هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، واستمر العمل بهذه القاعدة إلى حين انتقال البلاد إلى نمط تسيير جديد، حيث كان لابد من تفعيل عملية المسح للتكيف مع هذه المرحلة الجديدة، ومن أجل ذلك تم التنازل عن تسيير وتأطير هذه العملية، من قبل أجهزة وزارة المالية لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، وكان من الأجدر أن يتم التنازل بموجب تعديل تشريعي لا مرسوم تنفيذي من باب قاعدة توازي الأشكال<sup>34</sup>.

والوكالة الوطنية لمسح الأراضي حسب هذا المرسوم هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي تخضع لوزارة المالية. أما من حيث التسيير والإدارة، فيشرف على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مجلس إدارة ويديرها مدير، يتكون مجلس الإدارة<sup>35</sup> من ممثلين عن العديد من الإدارات المركزية<sup>36</sup> يرأسه ممثل وزير المالية.

يتم تعيينهم كأعضاء بالوكالة عن طريق قرار من وزير المالية بناء على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليها، يجتمع مجلس الإدارة هذا مرتين في السنة على الأقل بناء على استدعاء من رئيسته كما يمكنه أن يعقد بصفة استثنائية بطلب من الرئيس أو ثلث أعضائه أو بدعوة من المدير على أن ترسل استدعاءات الاجتماع مصحوبة بجدول الأعمال الذي يعده الرئيس بناء على اقتراح مدير الوكالة قبل خمسة عشر

- سماعين شامة، المرجع السابق، ص 108.34

- أنظر: المواد من 12 إلى 18 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر سنة 1989، يتضمن إنشاء<sup>35</sup> وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية لسنة 1989، العدد 54.

- أنظر: المادة 13 من المرجع نفسه.<sup>36</sup>

يوما من تاريخ الانعقاد. ويشارك المدير والعون المحاسب للوكالة في الاجتماعات وتكون المشاركة لإبداء الرأي لا غير. هذا وللمجلس أن يستعين بأي شخص يراه أهلا في المسائل المطروحة للنقاش.

أما من المسائل التي يتداولون فيها فهي تتعلق على وجه الخصوص بدراسة مخطط العمل السنوي والمتعدد السنوات، ووضع النظام الداخلي للوكالة، وتحضير الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة، إلى جانب تقديم حصيلة النشاطات السنوية والتقارير المالي والمحاسبي.

إنّ المديرية<sup>37</sup> يديرها مدير يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح وزير المالية يضطلع هذا المدير بعدة مهام فهو الذي يسهر على تنفيذ قرارات مجلس الإدارة، وعلى التسيير الإداري لأعمال الوكالة، ويمارس السلطة السلمية على كافة مستخدمي الوكالة، كما يمكنه أن يأمر بصرف ميزانية الوكالة، وإبرام جميع الصفقات والعقود في حدود السلطة التي يفوضه إياها مجلس الإدارة، وأخيرا فهو الممثل القانوني للوكالة أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية.

أما من حيث التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي فقد أشار المرسوم رقم 234/89 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في مادته 22 إلى أن التنظيم الداخلي للوكالة يحدد بقرار مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيف العمومي، وقد كان أول تنظيم لذلك يرجع إلى القرار الوزاري المشترك الصادر في 10 مارس 1990 (جريدة رسمية رقم 29 لسنة 1990)<sup>38</sup>.

في حين أن التنظيم الحالي هو الموافق للقرار الوزاري المشترك بين السيد وزير المالية والسيد المدير العام للوظيف العمومي مفوضا عن السيد رئيس الحكومة والمؤرخ في 17 أبريل سنة 2002<sup>39</sup>، والذي ألغى القرار الصادر في 09 جويلية 1994.

---

- أنظر : المواد 19 وما بعدها من المرسوم 234/89 السابق الذكر.<sup>37</sup>

- سماعين شامة، المرجع السابق، ص 110.<sup>38</sup>

- أنظر : وزارة المالية، مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري، 2006، ص 87.<sup>39</sup>

ويضم التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، على المستوى المركزي ثلاث مديريات، تعمل تحت سلطة المدير العام الذي يساعده مدير دراسات مكلف بالبحث والمناهج ورئيسا مشروع، تضم هذه المديريات ثماني مديريات فرعية والتي يعمل تحت إمرتها ثمانية عشرة مكتبا<sup>40</sup>، أما على المستوى الجهوي<sup>41</sup> والولائي فيحدد عدد المديريات الجهوية لمسح الأراضي بثمانى مديريات.

ومن المهام التي تتولاها الوكالة في مجال إعداد مسح الأراضي العام<sup>42</sup>، تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي، والسهر على ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري إذ تعمل على المساعدة لإنشاء البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري وتبادل المعلومات بينها وبين إدارة المحافظة العقارية، وكذا تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان المسح ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي، إلى جانب تولي الكتابة داخل لجان المسح التي تنشأ بمناسبة إجراء المسح في بلدية ما، وتحرير 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، وتنظيم الأرشيف وتقديم الاستشارات حول الأسئلة المقدمة من قبل الجمهور مع العمل على نشر وتسليم الوثائق المتعلقة بالمسح، وأخيرا يمكن أن تكلف الغير وفق قانون الصفقات العمومية، من ذوي الخبرات للقيام بعمليات المسح لحسابها.

### المطلب الثالث: علاقة المسح بأنظمة الشهر العقاري

يكون شهر الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية، بإثبات التصرفات القانونية التي هي مصدر لها، في سجلات يمكن من خلالها لكافة الناس الإطلاع

- أنظر: الملحق رقم 40.02

- أنظر: الملحق رقم 41.03

- أنظر: المادة 05 من المرسوم رقم 63/92 المؤرخ في 12 فيفري 1992 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 234/89<sup>42</sup> المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.



عليها ومعرفة ماجاء فيها من بيانات لأخذ شهادات عنها ويكون إثبات التصرفات هذه بعدة طرق منها التسجيل وهو طريق ضروري في الحقوق العينية الأصلية، ومنه القيد وهو طريق كاف في الحقوق العينية التبعية.

ويختص نظام الشهر بالعقار دون غيره، كونه لا يتسع للتصرفات الواقعة على المنقول لكثرة تداولها وعدم استقرارها، كما لا يتسع للوقائع المادية، لأن أكثر هذه الوقائع لها علامات ظاهرة محسوسة<sup>43</sup>.

وحتى يكون نظام الشهر سديدا وفعالا، يجب أن يكون محكما في ترتيبه، وفي حجيته كون الترتيب الجيد يبسر لذوي الشأن معرفة ما يهمهم معرفته حول التصرفات الواقعة على العقار، وكون الحجية المطلقة الناتجة بعد التحري الدقيق، حول صحة التصرف تدعم الثبات والاستقرار<sup>44</sup>. هذا ونظرا لأمية القصى، من وراء قيام هذا النظام، لم يخلو بلد متحضر منه، إذا عملت الدول على إقامته، حسب سياستها وإمكانيتها. أسلوبان للشهر، سنحاول التطرق بنوع من التفاصيل لهذين النظامين، وهما الشهر الشخصي (الفرع الأول)، والشهر العيني (الفرع الثاني). ونحدد العلاقة التي تربطهما بعنوان بحثنا ألا وهو المسح العقاري (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي

طبقة نظام الشهر الشخصي، الموروث عن الإدارة الفرنسية، هذا النظام الذي يمكن أن نستشف تعريفه من التسمية نفسها، فكلمة شخصي تدل على أن الشخص هنا يكون محل اعتبار كونه المحور لا أساسي لشهر التصرفات، ومن ذلك أمكننا القول بأنه ذلك النظام الذي يعتمد على أسماء الأشخاص في إعلان التصرفات العقارية .

---

- السنهوري عبد الرزق احمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد 4، العقود التي تقع على الملكية، عقد<sup>43</sup> البيع، ط3 الجديدة،

بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، 1998، ص434.

- قد تشتت بعض المنقولات كالسفن وبعض الوقائع المادية كالموت وما يرتبه من حق الإرث.

- سوار محمد وحيد الدين، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية، الأردن، مكتبة دار الثقافة، ط2001،<sup>44</sup> ص131.

إن قيام نظام الشهر الشخصي يتطلب إنشاء سجلين، سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية. وسجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المراد شهرها، حيث أن السجل الأول ترتب فيه التصرفات حسب الحروف الأبجدية لأسماء المتصرفين، فيخصص لكل حرف من الحروف صفحة واحدة أو عدة صفحات من السجل، وذلك حسب أهمية الاسم من حيث الشيوع أو الندرة، وهنا يخصص للاسم الشائع عدة صفحات في حين الاسم النادر تخصص له صفحات أقل. وهذا محاولة لاستيعاب كل التصرفات الواقعة، ويمكن هذا السجل الشخص الراغب في شراء عقار معين التأكد من اسم المالك، فإن كان الاسم ما زال قائما في السجل، فمعنى ذلك أن صاحبه لا يزال مالكا للعقار، وإذا لم يوجد هذا الاسم كان ذلك دليلا على أن العقار قد خرج من يده، عن طريق التصرف لصالح الغير.

إن الأمر الأولي الذي يمكن ملاحظته، حول هذا السجل هو أن ذا المصلحة لا يعرف إلا الشخص الذي تعامل في العقار، دون معرفة ما أثقله من حقوق عليه، و هذا ما يثير نوعا من الجدل، فقد يتصرف أحد الأشخاص - غير المالك الحقيقي - للعقار بالبيع مثلا ويسجل هذا البيع باسمه، ومن جانب آخر قد يتصرف المالك الحقيقي بالتصرف نفسه ويقدم على تسجيل هذا التصرف باسمه، مما ينتج لنا تصرفين مختلفين لنفس العقار في صفحتين متباعدتين<sup>45</sup>، وهذا قد يكون عيبا من عيوب هذا النظام والتي سنعرج عليها أولا بعد أن نبين أهم المبادئ والخصائص التي يقوم عليها ثانيا.

### أولا: خصائص نظام الشهر الشخصي

كأي نظام قائم بذاته يتميز نظام الشهر الشخصي بعدة مميزات، فلو نظرنا إلى الأساس الذي يقوم عليه الشهر هنا لوجدنا أسماء الأشخاص الذين تصدر منهم التصرفات، إذا لا تنظر إلى العقار محل التصرف ولا إلى مواصفته. أما من حيث الحجية فليس لنظام الشهر هذا أي قوة ثبوتية، ذلك أن التصرفات المراد شهرها لا يتم

- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 01، الجزائر، 2003، ص 14. 45.

فحصها والتحري من دقتها بل تشهر كما هي. وهذه الخاصية نستج منها عنصرين مهمين يتمثلان في<sup>46</sup> أن الشخص لا يملك إلا ما ملك، ومعني ذلك أن الفرد قد يتصرف في العقار بالبيع ثم يظهر شخص ثالث ينازع المشتري في العقار بصفته المالك الحقيقي، فلا يحول الإشهار هنا أما الاسترداد.

- كذلك أن الشخص لا يستطيع أن ينقل إلى غيره حقوقنا مما يملك هو ومفاد هذا العنصر أن التصرف ينتقل كما هو فان كان معيبا بقي كما هو وأن كان صحيحا استقر على ذلك.

إن هذين العنصرين قد يجعلان المتصرف إليه مهدد المركز القانوني، الأمر الذي يجربنا للحديث عن مساوئ هذا النظام و عيوبه، لكن قبل ذلك نتطرق إلى بعض المزايا - حتى وإن كانت قليلة- التي يتمتع بها<sup>47</sup>، سهولة معرفة أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات وأسماء آبائهم وأجدادهم بالكامل، وكذا الوقوف على أسماء المالكين السابقين الذين تداولوا على هذا العقار في المدد السابقة كون أساس الشهر في هذا النظام هو أسماء الأشخاص لا يعني ذاتها<sup>48</sup>. إلى جانب هذا يتميز نظام الشهر الشخصي كذلك بسهولة إجراءاته وقلة تكاليفه وبعده عن التدقيق والتمحيص وعدم اعتماد عن إخبارية الحصر الشامل للعقارات يجعله نظاما في متناول كل الدول بغض النظر عن إمكانياتها.

رغم هذه المزايا إلا هناك مجموعة من العيوب كانت سبباً في الابتعاد عن العمل به

## ثانيا: عيوب نظام الشهر الشخصي

يمكن النظر إلى هذه العيوب من جانبين أساسيين هما: جانب الحجية وجانب الترتيب، لأن النظام المحكم هو ذلك المنتظم في ترتيبه والفاصل في حجيته.

---

- صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد الحقوق جامعة الجزائر، 1984،<sup>46</sup> ص 23.

- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، رسالة ماجستير، جامعة الإخوة منتوري،<sup>47</sup> قسنطينة، الجزائر، 2010، ص 82.

- إن تسجيل التصرف باسم شخص معين هو قرينة قانونية على أم هذا الشخص هو مالك العقار الحقيقي، وبالرغم من<sup>48</sup> أنها قرينة بسيطة إلا أن دحضها ليس بالأمر الهين.

فمن حيث الترتيب نلاحظ أن التسجيل يكون وفقا لأسماء الأشخاص الأمر الذي يجعل صاحب المصلحة لا يعرف من سجلاته إلا الشخص الذي تصرف في العقار، بغض النظر عما وقع على هذا العقار من تصرفات. إذ قد يتصرف أحد الأشخاص في عقار غير مملوك له فيسجل هذا التصرف باسمه، ثم يتصرف المالك الحقيقي في العقار نفسه فيسجله باسمه أيضا، الأمر الذي ينتج لنا تصرفين متفرقين في موضعين متباعدين تحت اسمين مختلفين<sup>49</sup>.

إن هذا العيب في هذا النظام يجعل منه نظاما غير دقيق ولا يساهم بشكل جدي في إستقرار الملكية.

هذا من حيث الترتيب، أما كون هذا النظام معيبا من حيث الحجية، فهو لا يعطي القوة الثبوتية المطلقة للتصرفات المشهورة<sup>50</sup>، إذ يمكن من كسب حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى عن طريق التقادم و مرد ذلك هو عدم التحري عادة عن صحة التصرفات.

وهذا العيب كذلك يجعل من هذا النظام لا يساهم في الائتمان العقاري، لأنه لا يساهم في المراجعة الدقيقة قبل عملية الشهر من جهة، كما أنه لا يساهم في الملكية والحقوق العينية منجهة ثانية، فالحق هنا ينشئ صحيحا بمجرد تمام العقد و مراعاة الشكل الذي يقرره القانون.

نظرا للعيوب السالفة الذكر، والتي عائقا أمام سياسات الدول، كان من الضروري تغيير هذا النظام ليتماشى والتطورات السياسية والاقتصادية، فتبني المشرع الجزائري نظام آخر هو نظام الشهر العيني .

### **الفرع الثاني: نظام الشهر العيني**

إن النظام العيني هو ذلك النظام الذي يعتمد في شهر التصرفات العقارية، على العين ذاتها، أي على العقار موضوع نفسه، يخصص صفحة من السجل لكل عقار أو عين يدون فيها موقعه وحدوده ورقمه ومساحته وجميع الحقوق المترتبة له أو عليه

---

- السنهوري عبد الرزاق أحمد، المرجع السابق، ص 436. 49  
- لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتور، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 50  
2012، ص 28 .

من بيع ورهن وهبة وغيرها، بحيث تكون هذه المعلومات المدونة في هذا السجل بمثابة الحلة المدنية للشخص الطبيعي.

### أولاً: مبادئ نظام الشهر العيني

يقوم هذا النظام على عدة مبادئ أساسية تم وضعها لتجنب عيوب النظام السابق، وأهمها مبدأ التخصيص ومبدأ القيد المطلق ومبدأ الشرعية إما مبدأ عدم سريان التقادم ومبدأ القوة الثبوتية المطلقة فهما في الحقيقة متصلان اتصالاً وثيقاً بمبدأ القيد المطلق وينتجان عنه. فمبدأ التخصيص<sup>51</sup> يقصد به تخصيص صفحة أو كما يعرف بطاقة عقارية لكل عقار، تدون فيها كل تصرفات الواقعة على هذا العقار ومجموع هذه الصحائف العينية أو البطاقات هي ما يكون لنا السجل العيني. أما مبدأ القيد المطلق فيعني أن جميع التصرفات الواردة على العقار سواء كانت منشئة أو معدلة أو ناقلة للملكية والحقوق العينية الأخرى أصلية كانت أم تبعية لا يمكن الاحتجاج بها إلا من تاريخ قيدها في السجل العيني. في حين يقصد بمبدأ الشرعية العمل الذي يقوم به الموظف المكلف بعملية الشهر أو القيد في السجل أو القيد في السجل العيني المحافظ العقاري والمتمثل في المرتجعة الدقيقة لجميع العقود الواردة إليه قصد إشهارها.

### ثانياً: مزايا نظام الشهر العيني

لنظام الشهر العيني مزايا عديدة، فهو الذي يعمل على توفير الحماية القانونية الكاملة للمتعاملين كونه يعتمد على العقار فيستبعد تأثير تشابه الأسماء واتسامه بصفة الحجية الكاملة، وعدم سريان التقادم في مواجهة صاحب الحق وهو الذي يساهم في استقرار الملكية العقارية لاعتماده على مرتجعة الدقيقة للسندات قبل الشهر

- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، بدون عدد الطبعة، الجزائر، 2006، ص 51

وتصحيح عيوب التصرف أن وجدت كما بفضلها تنتقل الملكية العقارية إي انه لم يوجد للإعلان فقط.

من جهة أخرى يعكس هذا النظام الحالة الحقيقية للعقار وهذا يسمح بسهولة معرفة الحالة القانونية للعقار، وبسير الإحاطة العقاري ثم يسهل تحديد الوعاء الضريبي بطريقة سلمية وعادلة، مما يساعد على ارتفاع قيمة العقار<sup>52</sup>.

### ثالثا: عيوب نظام الشهر العيني

رغم المحاسن التي عدناها والتي يتمتع بها النظام، والأهداف المثلى التي يسعى إلى تحقيقها، إلا أنه لا يخلو من بعض العيوب منها، كثرة النفقات فتطبيق مثل هذا النظام، يتطلب حصرا للعقارات كلها، الأمر الذي يوجب أعباء و تكاليف مالية باهضة، و رجالا متخصصين، إلى جانب فترة زمنية كافية، وهذا ما لا تستطيع بعض الدول توفيره خاصة الدول النامية الدخل المحدد<sup>53</sup>.

كذلك في ظل هذا النظام يمكن التضحية بالمالك الحقيقي، ذلك أن الملكية لا تنتقل إلا بالشهر، وهذا الأخير يتمتع ويتحصن بقوة القيد المطلق، فإن كانت التصرفات مشوبة بعدم الصحة وباطل، يعمل على تصحيحها وتطهيرها مما قد تضيع معه حقوق المالك الحقيقي. من الجهة الثالثة قد تنتفت الملكية، إذ أن تخصيص لكل عقار صفيحة عينية، بغض النظر عن مساحته، قلت أم كثرت، يجعل تطبيقه في البلدان التي تكون فيها الملكيات صغيرة جدان أمرا عسيرا للغاية خاصة عند انتقال الملكية بالميراث. كما أنه من جهة أخرى نجد صفحة السجل لا تبين إلا عقار واحد مملوك لشخص أو أشخاص بدواتهم، وهي وإن كانت تبين لنا جميع الأحوال التي يكون عليها العقار في وقت معين، فإنها كالنظام الشخصي، لا تهدينا إلى ما يملكه الشخص من عقارات أخرى أو ماله من حقوق على عقارات مملوكة لغيره، وذلك من اجل تطبيق القانون في الأحوال التي تتطلب تلك المعرفة<sup>54</sup>.

- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق ، ص 5286

- طوابية أحسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، لسنة 2002. 53

- حامد مجموعة أعمال الدراسية لقوانين الشهر العقاري في البلاد العربية، معهد البحوث والدراسات العربية 21-26 مارس 54

لقد كانت هذه بعض العيوب التي تعتري نظام الشهر العيني، لكن وبالرغم من ذلك لو وازنا بينه وبين النظام الذي سبقه، لوجدنا أكثر أماناً وضماناً لاستقرار الملكيات، لأن تلك العيوب يمكن التقليل من حدتها بتسيير صحيح للميزانية، ولتفوق نظام الشهر العيني لجأت إليه معظم الدول وتبنت قواعده ومن ذلك الجزائر<sup>55</sup>.

### الفرع الثالث: علاقة المسح بنظامي الشهر

لقد وجد على الصعيد العلمي نظامان للشهر العقاري، نظام شخصي ونظام عيني، ولكل نظام عيوب كما له مزايا ومن بين العيوب التي تؤخذ على نظام الشهر العيني كثرة تكاليفه كونه يوجب مسحا شاملا لكافة الأراضي والعقارات المتواجدة على الإقليم، وتحديدها دقيقا وهي العملية التي تتطلب جهدا مستمرا، ونفقات طائلة وإشرافا حازما، فالمسح هنا يعتبر الأساس المادي لهذا النظام<sup>56</sup>.

حقيقة يعد مسح الأراضي الأساس المادي لنظام الشهر العيني، ذلك أننا نجد من بين الركائز الأساسية التي يعتمد عليها، فالنص على مبدأ التخصيص، يعني تحديد معالم الأرض ومسحاتها وتقسيمها إلى أقسام ووحدات عقارية، ثم تخصص كل صحيفة لوحدة عقارية، على أن تدون على هذه الصحيفة كل التصرفات الواردة على تلك الوحدة العقارية، وبعد إعداد مجموعة الصحائف العقارية ينشأ لنا السجل العقاري، لجأت الدول في تطبيقه إلى إتباع ثلاثة مناهج .

المنهج الأول وفيه يطبق نظام السجل العيني<sup>57</sup> اختياريا وذلك حسب رغبة الأفراد وإمكانياتهم المادية، إذ يتحمل صاحب الحق العقاري النفقات وتأخذ بهذا المسلك أستراليا والمغرب. أما المنهج الثاني ففيه يطبق نظام السجل العيني وجوبيا في المناطق التي شملها المسح وعلى سبيل الاختيار في المناطق التي لم تتم فيها عملية المسح. وهنا تترك لأفراد حرية تطبيق هذا النظام وذلك حسب قدراتهم المالية، ومن

---

-لتقادي هذا العيب نصت بعض الأنظمة على وضع فهارس بأسماء الأشخاص وإدراج ما يملكون من عقارات هذه الأسماء ومنها النظام التونسي.

- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 87.

- رجيمي نور الدين، نظام السجل العيني بالمملكة العربية السعودية، مجلة الموثق، ع 10 سنة 2003، ص 25.

- يكن زهدي، السجل العقاري في لبنان والعالم، الجزء الأول، التحرير والتحديد، بيروت، دار الثقافة، بدون تاريخ الطبع، ص 57

الدول التي تأخذ بهذا المبدأ سوريا ولبنان وتونس<sup>58</sup>. في حين أن المنهج الثالث يطبق فيه نظام السجل العيني وجوبيا، وتكون الجوبية بطريقتين، فإما أن يفرض على أصحاب الحقوق العينية العقارية طلب اتخاذ إجراءات اللازمة لإنشاء هذا السجل وفرض تاريخ معين للتسجيل، وإما أن يطبق نظام السجل العيني تدريجيا فيطبق على المناطق التي شملتها عملية المسح وهو ما تأخذ به الجزائر، في حين تبقى المناطق غير الممسوحة خاضعة لنظام الشهر الشخصي<sup>59</sup>.

هذا ولو رجعنا إلى الدول التي تتبع أسلوب الشهر العيني لوجدنا تشريعاتها تنص على الارتباط بين نظام المسح ونظام الشهر العيني، فالمشرع الجزائري مثلا أصدر عدة نصوص قانونية تضمنت هذه العلاقة، من بينها الأمر 74/75 الذي أشار في مادته الثانية إلى أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري، وقد أضافت المادة الثالثة منه على أن السجل العقاري هذا المؤسس نتيجة المسح يعد الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية.

ما يستنتج من خلال هذين النصين، هو أن المسح العقاري يعتبر أساسا ماديا للسجل العقاري الذي بدوره يعتبر الأساس القانوني للمنظومة العقارية، كون هذا السجل يتم إعداده وفق إجراءات معينة تبدأ بعملية المسح العام للأراضي. كذلك أشارت المادة 15 من المرسوم رقم 62/76 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام إلى أن المسح يهدف إلى تقسيم الأرض إلى أقسام وأماكن معلومة فتكون بذلك هذه المساحة الشاملة والدقيقة بهذا المعنى هي أساسا لشهر العيني، كما نصت المادة 19 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أن مجموعة البطاقات العقارية، تمثل النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقارات.

أما لو انتقلنا إلى نظام الشهر الشخصي لوجدناه على علاقة كذلك مع عملية المسح، وإن لم تكن بنفس الدقة في النظام السابق ذلك أنه نظام كغيره لا يمكنه أن

---

- السنوسي محمد الطاهر، القانون العقاري، المطبعة العصرية، تونس، بدون تاريخ الطبع، ص 103. 58

المادة 27 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمواد 113-:- انظر 59

114-115 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل المشار إليهما سابقا .



يقوم دون الإحاطة بحال العقار قبل التصرف فيه، وهذا ليعلم كل من له مصلحة كالمشتري والمرتهن وصاحب حق الانتفاع خلوه من الموانع والعوائق التي تهدد حقه بالضياع وحدود المساحة التي يريدها، لأن السجلات المخصصة لهذا الشهر تضم قسمين، الأول يقيد فيه الملاك والثاني يخصص للمساحات العقارية وهذا ما يتطلب حالة تقديرية للعقارات، لكن تحديد العقارات في ظل نظام الشهر الشخصي، يكون بصورة غير دقيقة، أما تحديد العقارات في ظل نظام الشهر العيني، فيتم بصورة دقيقة بناء على وثائق المسح العام للأراضي، مما تجعل الشخص عالماً بحقيقة العقار بمجرد الإطلاع على البطاقة المحدثة بعد إتمام عملية المسح، والممسوكة على مستوى إدارة الشهر<sup>60</sup>.

## المبحث الثاني: إجراءات المسح العقاري وآثاره

تعتبر العمليات التي انتهت سابقاً بعنوان الثورة الزراعية في إقليم بلدية ما، نقطة البداية لتكوين مجموعة البطاقات العقارية وهذا ما نصت عليه المادة 24 من قانون الثورة الزراعية. وعليه فهذه البطاقات هي التي تشكل بداية إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري<sup>61</sup>، عملية المسح بجملة من المراحل وصولاً إلى إعداد السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري للمالك وعلى ضوء ذلك سنتناول في (المطلب الأول) مراحل المسح العقاري، وفي (المطلب الثاني) آثار المسح العقاري.

### المطلب الأول: مراحل المسح العقاري

بما أن المسح العقاري هو الدعامة الأساسية لتأسيس السجل العيني فإن له إجراءات دقيقة لا بد من احترامها وإعداده لا يتم إلا وفق مراحل معينة سنتناولها كالتالي:

### الفرع الأول: المرحلة التحضيرية

---

- خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 15.60

- أنظر: المادة الأولى من الأمر رقم: 74/75، المشار إليه سابقاً.61

بما أن نصوص القوانين المتعلقة بإعداد المسح وتأسيس السجل العقاري غامضة وقليلة، قامت المديرية للملاك الوطنية بإعداد تعليمية إدارية تهدف إلى شرح مراحل سير العمليات التقنية لمسح الأراضي وإجراءات التقييم العقاري<sup>62</sup>. تعتبر المرحلة التحضيرية مهمة لأنها نقطة انطلاق الأشغال المسحية وهي ضمان السير الحسن لأعمال المسح بتوفير المعلومات والبيانات وكل الوثائق.

### أولاً: إعلان افتتاح أشغال مسح الأراضي

إن انطلاق أشغال المسح لها صبغة رسمية لما لها من أهمية في تطهير الملكية العقارية، إذ تتم بموجب قرار صادر عن الوالي المختص إقليمياً ويكون ذلك بناء على اقتراح من طرف المدير الفرعي لمسح الأراضي، يحدد الوالي في هذا القرار تاريخ افتتاح المسح في إقليم البلدية المعنية بالإضافة إلى نوعية المسح، ريفي أو حضري<sup>63</sup>.

تاريخ الافتتاح يأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار، يكون هذا القرار محل عمليات نشر واسعة تبدأ في الجريدة الرسمية وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية، وأخيراً يبلغ القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وهذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم رقم 62/76.

ويتم إعلام الجمهور بواسطة لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل خمسة عشر يوماً قبل افتتاح هذه العمليات وهذا ما تضمنته المادة 03 من المرسوم رقم 62/76 سابق الذكر<sup>64</sup>.

---

- أنظر التعليمية رقم: 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري<sup>62</sup>.  
- محمد مصطفى بن بوبكر زرباني، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، دار صبحي للطباعة والنشر، الطبعة الأولى، مثلي، غرداية، الجزائر 2014، ص91.  
- لبيض ليلى، محاضرات في المسح العام والحفظ العقاري، مطبوعة موجهة لطلبة الماستر سنة أولى، تخصص القانون<sup>64</sup>  
العقاري، 2015، ص07.

## ثانيا: إنشاء لجنة مسح الأراضي<sup>65</sup>

قبل انطلاق أشغال المسح تنشأ لجنة لمسح الأراضي على مستوى البلدية، لها مهمة جمع الوثائق والمعلومات من أجل تسهيل سير العمليات المسحية وكذلك لفض النزاعات التي يمكن أن تثور بطريقة ودية (إجراء الصلح).

مهام هذه اللجنة مذكورة في المادة 09<sup>66</sup> من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المشار إليه سابقا، أما المادة 07 من نفس المرسوم فقد تضمنت أعضاء هذه اللجنة.

## ثالثا: جمع المعلومات والوثائق ومعالجتها

ويتعلق الأمر بالوثائق القديمة الموجودة لدى مصالح أملاك الدولة والضرائب والمحافظات العقارية القديمة والمحاكم القضائية والبلديات وهي:

1- الوثائق المعدة في إطار تطبيق القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.

2- مخططات الوحدات الإدارية القديمة، لأن لها أهمية في معرفة محيط إقليم البلدية وتساعد في تعيين حدود البلديات المراد مسحها.

3- الأشغال الهندسية والمخططات التي تم بها إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

4- وثائق الجرد التي حررت أثناء مختلف العمليات العقارية منذ الاستقلال، ومنها عمليات الأملاك جرد الأملاك الشاغرة والأملاك الموضوعة تحت حماية الدولة والتي تمت بعد الاستقلال مباشرة.

5- مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتيا.

6- مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية.

7- الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية.

## رابعا: إجراءات التصوير الجوي من أجل إعداد المخطط البياني للحدود

- زرباني محمد مصطفى، المرجع السابق، ص 99، 102.<sup>65</sup>

- أنظر: المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، المشار إليه سابقا.<sup>66</sup>

التصوير الجوي إجراء مساعد على تقدم أشغال المسح وتلجأ إليه الإدارة أثناء المرحلة التحضيرية، بهدف توفير البيانات والمعلومات العقارية باستخدام وسائل التصوير الجوي بواسطة الطائرات وهناك تجربة جديدة أعلنت عنها وزارة المالية تستخدم المسح بواسطة الأقمار الصناعية بهدف الإسراع في عملية المسح وإنهائها في آجالها<sup>67</sup>.

أما عن المخطط البياني للحدود فيتحصل عليه بعد إعداده على ورق هيليوغرافي للتصاوير الجوية والاسترجاعات الفوتوغرامميتزية.

تؤشر بعد ذلك على هذا المخطط الحدود الموجودة في الوثائق القديمة بعد فحصها ومقارنتها بالتصاوير الجوية، ويتعلق الأمر بـ:

- 1- حدود المناطق غير قابلة للمسح.
- 2- حدود المجموعات ذات طبيعة "عرش".
- 3- الحدود المعروفة للغابات وكذا ملحقات الأملاك العمومية.
- 4- أسماء البلديات المجاورة وعند الاقتضاء الولايات والدوائر.

### خامسا: تقسيم إقليم البلدية إلى مناطق<sup>68</sup>

ويتم هذا التقسيم باحترام المبادئ التالية:

\* يتشكل محيط القسم، من حدود ثابتة كالطرق، والمعابر، أو مجاري المياه الراكدة وكذلك القنوات والجدران...

\* يوصي بعدم تقسيم الأماكن المسماة أو جزء من إقليم يشكل مجموع متجانس (مطار، مصنع، أو مجموعة بناءات حضرية).

\* يكون اتجاه الشمال موازي لأقل من 10 درجات بالجانب الصغير للورقة.

\* ثم بعد ذلك يتم:

\* ترقيم الأقسام: ترقم الأقسام، بالنسبة لكل بلدية، انطلاقا من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة، ويعطي رقم 01 للقسم الواقع في شمال غرب البلدية على أن يستمر الترقيم أفقيا في اتجاه الشرق وإلى غاية حدود البلدية، ثم نحو الغرب في شكل تعرجي.

- زرباني محمد مصطفى، المرجع السابق، ص 98.67

- لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 11، 10.68

يجب إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين.

\* نقل حدود الأقسام على المخطط البياني: تنقل حدود الأقسام المبرمجة على نسختي المخطط البياني للحدود (نسخة خاصة بالأشغال الميدانية والأخرى للتحقيق).  
\* تعيين المناطق التي من شأنها أن تكوّن صعوبات لتقدم الأشغال: تقوم إدارة المسح المحلية على مستوى البلدية بدراسة تظهر من خلالها المناطق التي من شأنها أن تشكل صعوبات تعرقل تقدم أشغال المسح، فتستبعد هذه المناطق "غير قابلة للمسح" مؤقتاً بموافقة المصلحة الجوية لمسح الأراضي.

\* ترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبات: ترتب الأقسام حسب صعوبتها وبعدها تبدأ الأشغال في الأقسام السهلة، ثم تنقل تدريجياً إلى الأقسام الصعبة ثم وبعد الانتهاء من كل هذه الإجراءات يتم برمجة الأعمال الميدانية.

### الفرع الثاني: المرحلة الميدانية

وهي المرحلة التي يخرج فيها أعوان المسح إلى الميدان (العقارات المعنية بعملية المسح) برئاسة رئيس فرقة المسح، وذلك من أجل القيام بعدة عمليات هي:

#### أولاً: عمليات تحديد العقارات:

وتتم هذه العملية بحضور الملاك المجاورين أو ممثليهم الموكلين وهذا المبدأ يجب العمل به مهما كانت الصفة القانونية للمالك<sup>69</sup>.

#### ثانياً: وضع حدود الإقليم البلدي

وذلك لمعرفة الحدود الإقليمية للبلدية ويتم ذلك بإتباع ثلاث مراحل تقنية أساسية هي:  
1- القيام بأشغال الاستطلاع: وتقوم بها الفرقة التقنية لمسح الأراضي بهدف التعرف على المكان المراد مسحه وتشخيصه.

- لبيض ليلي، المرجع السابق، ص ص 11-12.69

- عون مصلحة أملاك الدولة كـمحقق يكون ممثلاً للدولة في تعيين حدود العقارات التي هي ملك للدولة. الدفاع عن مصالح الدولة أمام لجنة مسح الأراضي، عند الاحتجاج من طرف الغير.

2- إعداد المخططات المرئية<sup>70</sup>: والذي يهدف إلى حصر القسم المعني بالمسح في حيز مكاني ومساحي محدود واستخراج مساحته الإجمالية على أرض الواقع، قصد التعرف على مجموعة الوحدات العقارية.

يضع رئيس الفرقة على المخطط البياني سلسلة غير منقطعة من الأرقام لكل النقاط الهامة المعنية للحدود، تحاط هذه النقاط بدائرة حمراء أو الأرقام المتعلقة بها تدوّن بالحبر الأحمر لكي تسهل نقلها على محضر تثبيت الحدود.

نقطة أخرى يجب الإشارة إليها في وضع حدود الإقليم البلدي، يجب أن تذكر في هذه المخططات كل المعالم التي تنتمي إلى الحدود الإقليمية أو على مقربة منها مثل: القمم والصخور الكبيرة...

3- تحرير محضر تعيين الحدود: يقوم بإعداده العون التقني المكلف بالمسح ويكون بحضور رئيس البلدية المعنية ورؤساء البلديات المجاورة وتذكر فيه جميع الاحتجاجات أو الخلافات المتعلقة بالحدود والتي تكون غالباً بسبب أراضي العرش، ويوقع عليه الحاضرين في عملية التحديد ثم يرسل إلى الوالي المعني للمصادقة، وفي حالة وجود حدود البلدية متجاورة مع ولاية أخرى، ومع دولة أجنبية، فإن محضر تثبيت الحدود يصادق عليه وزير الداخلية<sup>71</sup>.

وفي حالة وجود نزاع فعلى الوزير الفصل فيه باقتراح من طرف الولاية المعنيةين<sup>72</sup> ويفصل فيه إدارياً وبصفة نهائية<sup>73</sup>.

وبعد الانتهاء من ضبط الحدود والقضاء على النزاعات، يعد المحضر في عدة نسخ بحيث يمكن الاحتفاظ بنسختين بالمصلحة وتسليم نسخة لكل مصلحة معنية (الولاية، البلدية المسوحة، البلديات المجاورة).

### ثالثاً: التحقيق العقاري

- لبيض ليلي، ، المرجع نفسه، ص 70.13

- زرباني محمد مصطفى، المرجع السابق، ص 71.104

- أنظر: قانون رقم: 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.<sup>72</sup>

- أنظر: المادة 05 من المرسوم 62/76، المشار إليه سابقاً.<sup>73</sup>

لا يتم التحقيق إلا بالتنقل الميداني لمعاينة الملكيات وسماع تصريحات الملاك والمجاورين لهم، إن هذه المرحلة في غاية الأهمية لأن تحديد الطبيعة القانونية للعقارية ومعرفة أصل ملكيتها تشكل هوية العقار وبالتالي فنتائج التحقيق تعتبر مرجع في ترقيم العقارات من طرف المحافظ العقاري عند الإجراء الأول بالسجل العقاري ويهدف التحقيق العقاري أساساً إلى:

\* جمع العناصر الضرورية لحق الملكية والحقوق العقارية الأخرى أو أعباء تنقل العقار.

\* المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق.

\* كل المعلومات ذات الطابع القانوني المتعلقة بمجموع الملكية.

\* الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات المعنية بالتحقيق.

تجدر الإشارة إلى أن التحقيق العقاري في إطار المسح العام للأراضي يطبق دون تمييز ويشمل كل العقارات المثبتة بعنوان إعداد مسح الأراضي ومهما كانت طبيعتها القانونية.

وعند الانتهاء من عملية التحقيق العقاري وباعتباره إجراء تقني وقانوني لتشخيص الوحدات العقارية، فإن التحقيق سيؤدي إلى نتائج تنعكس على أوضاع الملكيات وتغير نظامها القانوني وتأخذ طابع السجل العيني، لأن التحقيق يعمل على كشف الحالة الحقيقية التي يكون عليها العقار وجميع الحقوق العينية الأخرى المرتبطة به<sup>74</sup>.

ويمكن حصر هذه النتائج في النقاط التالية:

**1- التطهير المادي للملكيات العقارية:** عند الانتهاء من التحقيق العقاري والتعرف على الملاك وأصحاب الحقوق وكل ما يخص العقار من بيانات، وبعد ذلك يتم ضبط هذه البيانات والمعلومات في وثيقة مسح تسمى "بطاقة التحقيق العقاري نموذج 17" يقوم بتدوينها المحقق وتصبح بمثابة مرجع بالنسبة لعملية التقييم.

إن عملية التحقيق العقاري في إطار العمليات المسحية يتم بصفة علنية ويكون محل إشهار واسع، وذلك من أجل إعلام كافة سكان البلدية المعنية والملاك المجاورين.

أما في حالة وجود نزاع حول الملكية فإنها تقدم شكوى أمام لجنة المسح على مستوى البلدية من أجل البت فيه بطريقة ودية، وإذا فشلت هذه اللجنة في إجراء الصلح يبقى أمام الأطراف المتنازعة ثلاثة أشهر للجوء إلى القضاء.

**2- ضبط الأملاك المجهولة في سجل المسح<sup>75</sup>:** عند الانتهاء من الأشغال الميدانية المتمثلة في تحديد الملكيات والتحقيق في طبيعتها القانونية يظهر للمحققين نوع من الأملاك التي لا يستجيب أصحابها للإشهار بالحضور ولا يتصلون بالبلدية وإدارة المسح وذلك قبل إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية. وفي هذه الحالة تسجل مصالح المسح العقاري في حساب مجهول حتى تسير أعمال المسح بصفة منتظمة ولا يتأخر إيداع الأقسام<sup>76</sup>.

**3- تكوين سجل مسح الأراضي:** عند الانتهاء من إجراءات التحقيق العقاري التي تسير بالتوازي مع عملية تثبيت الحدود، تتكون لدى مصلحة المسح مجموعة من المخططات والبيانات والمعلومات ووثائق تشكل في مجملها بسجل خاص<sup>77</sup>، وهو الدعامة المادة لتكوين السجل العقاري، ويتكون سجل المسح بالخصوص من:

- \* مخططات مسح الأراضي التي تتضمن أقسام المسح ومجموعة الملكيات العقارية.
- \* جدول للأقسام ترتب فيه مختلف العقارات أو الوحدات العقارية ترتيباً طبوغرافياً.

### الفرع الثالث: المرحلة الختامية

إن وثائق المسح بانتهاء الأعمال المسحية تكون مطابقة للوضعية الحالية للعقارات وتشرع مصلحة المسح بالإجراءات الختامية والمتمثلة في:

### أولاً: الإيداع كإجراء أولي للتطهير على مستوى البلدية

- زرباني محمد مصطفى، المرجع نفسه، ص 121.75

- مسألة الأملاك المجهولة سنتكلم عنها بالتفصيل في الفصل الثاني في المبحث الثاني.76

- يسمى سجل مسح الأراضي بمسكك على مستوى كل بلدية تمت فيها عملية المسح العقاري.77



يتم إعداد وثائق المسح في ثلاث نسخ، تودع النسخة الأولى في مقر البلدية المعنية للأقسام الممسوحة ليطلع عليها الجمهور من أجل تقديم الاعتراضات إن وجدت وهذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم 62/76، وقد حددت مدة الإيداع بشهر واحد على الأقل<sup>78</sup> وذلك من أجل تمكين الأشخاص الذين تغيّبوا عن أملاكهم أثناء مرور فرق المسح من الاطلاع على وثائق المسح وتقديم الطعون إلى رئيس لجنة المسح.

### ثانياً: دراسة الاعتراضات من طرف لجنة المسح<sup>79</sup>

يمكن لكل متضرر من أشغال المسح تقديم اعتراض سواء كان كتابياً إلى رئيس البلدية أو شفويًا أمام رئيس فرقة المسح وهناك طريقتين لفض هذه النزاعات الأولى إدارية وهي إجراء الصلح بين الأطراف المتنازعة بطريقة ودية لأنه من صلاحيات اللجنة.

وإذا تعذر على اللجنة الوصول إلى حل ودي فإن رئيس اللجنة يحيل النزاع على القاضي المختص، وتعين الحدود المؤقتة للعقارات المحددة في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار وقائع الحياة.

### ثالثاً: إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

بعد الانتهاء من إيداع وثائق المسح في مقر البلدية المعنية كما أشرنا سابقاً، تقوم مصالح مسح الأراضي بإيداع نسخة ثانية بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وذلك بعد تسوية كل الوضعيات والتغييرات الناتجة عن الاعتراضات.

تعتبر هذه المرحلة من أهم المراحل بالنسبة للمسح وتأسيس السجل العقاري لأنها تسمح للمحافظ العقاري بعد استلامه لوثائق المسح أن يباشر عملية الترقيم كإجراء أولي<sup>80</sup>.

- مدة شهر على الأقل تفتح الباب لتماطل الإدارة في إتمام إجراءات المسح العقاري.<sup>78</sup>

- زرباني محمد مصطفى، المرجع السابق، ص 130.<sup>79</sup>

- هذا الإجراء نصت عليه المادة الثامنة من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، المشار إليه<sup>80</sup> سابقاً.

ولأن فترة المسح في البلدية قد تتأخر وينتج عنها تأخير في الترقيم العقاري أصبح الإيداع بينهم بطريقة جزئية على حسب كل قسم أو أكثر داخل إقليم البلدية وهذا ماتضمنته المادة الثامنة من المرسوم 63/76.

وبالرجوع إلى الإيداع لدى المحافظة العقارية فإنه يتم بموجب محضر تسليم خاص<sup>81</sup>، يقوم بتحريره المحافظ العقاري في أربع نسخ متطابقة ويقوم بإرسالها إلى كل من رئيس البلدية المعنية ومصلحة مسح الأراضي ومديرية أملاك الدولة، أما عن النسخة الرابعة فتبقى لدى المحافظة العقارية بعد التأشير عليها من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري، يكون محل نشر في الجرائد الوطنية وتعلق بالمحافظة العقارية والبلدية وفي الأماكن السكنية وذلك من أجل إعلام الجمهور<sup>82</sup>.

يتم بالإضافة إلى وثائق المسح يتم إيداع الجدول الوضعي للعقار وهو يتضمن بيان وصفي للعقار حسب النتائج النهائية للمسح مع ذكر محتويات العقار وموقعه ومراجع المسح<sup>83</sup>، وتحدد في هذا الجدول هوية وأهمية المالك الظاهر والأعباء المثقل بها.

بتأسيس السجل العقاري وانتهاء العمليات المسحية، لاينتهي دور مسح الأراضي لأن نتائجه لا يكون لها معنى إذا لم يتم المحافظ العقاري بتحيينها، لأن وثائق المسح ليست دائما بنفس المعلومات إلا أنها قابلة للتغيير، بالتجزئة أو القسمة أو الهدم أو إقامة بنايات جديدة.

بهذا فمصلحة المسح وبالتنسيق مع مصالح الحفظ العقاري والبلديات تقوم بضبط سجل المسح كل سنة، وهو إجراء يهدف إلى مواصلة تطهير الملكية والحرص على مطابقة بيانات سجل المسح مع السجل العقاري ووضعية العقارات، أما عن النسخة الثالثة من وثائق المسح فتحفظ بها مصلحة المسح.

## المطلب الثاني: آثار المسح العقاري

- تضمنته المادة الثامنة من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المشار إليه سابقا.<sup>81</sup>

- أنظر: المادة 09 من المرجع نفسه.<sup>82</sup>

- يقصد بمراجع المسح: رقم القسم والوحدة العقارية والمخطط.<sup>83</sup>

بعد إتمام العمليات الختامية للمسح وإيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وبعد قيام المحافظ العقاري بتحرير محضر الاستلام خلال ثمانية أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح العقاري.

هذا المحضر يكون محل إشهار خلال أربعة أشهر بكل وسيلة على مستوى كامل التراب الوطني كما أشرنا سابقاً.

يقوم المحافظ العقاري بعملية معالجة الوثائق المودعة بمساعدة الأعوان، ويكون ذلك انطلاقاً من سجل مسح الأراضي وتتم عملية البحث بالرجوع لبطاقته الأبجدية أو الشخصية لحصر كافة المعطيات التي تساعد في عملية الترقيم<sup>84</sup>.

وبما أن المسح العقاري يهدف إلى تأسيس السجل العقاري، كان من الضروري معرفة الإجراءات العملية التي يجب إتباعها من أجل إتمام إجراءات الشهر العقاري، والاطلاع على كافة المراحل التي تمر عليها عملية إنشاء السجل العقاري، من أجل تمكين الغير من العام بمختلف التصرفات الواقعة على الحقوق المشهورة<sup>85</sup>.

وعليه سنتناول في (الفرع الأول) ماهية السجل العقاري، (الفرع الثاني) الدفتر العقاري.

### الفرع الأول: ماهية السجل العقاري

هناك عدة تعريفات فقهية للسجل العقاري أمام غياب النص القانوني نذكر منها" هو عبارة عن مجمل الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتوضح حالته المادية والقانونية" وهو بهذا التعريف مجموعة من الوثائق التي تعكس الحالة الحقيقية للعقار<sup>86</sup>.

إن المشرع الجزائري لم ينص على تعريف السجل العقاري وإنما اكتفى بالإشارة إلى الغرض من إنشائه وكيفية مسكه، فنصت المادة 03 من الأمر 74/75 المشار إليه سابقاً على أنه "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول

---

- نوبري رشيد، تأسيس السجل العقاري وسير عملية الترقيمات العقارية، دليل عملي، المديرية الولائية للحفظ العقاري، 84  
تبسة، دون ذكر السنة، ص ص 03-04.

- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 109.<sup>85</sup>

- حميدان حسين عبداللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة 2003، لبنان، ص 259.<sup>86</sup>

- حميدان حسين عبداللطيف، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بدون عدد الطبعة، بيروت، لبنان، ص 187.

الحقوق العينية"، أما المادة 12 من نفس القانون فنصت بأن السجل العقاري يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية ويتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما".

وعلى ضوء المواد القانونية نستنتج أن السجل العقاري في التشريع الجزائري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية التي يتم مسكها على مستوى المحافظة العقارية<sup>87</sup>، وهذا ما يقودنا إلى التعرف على هذه الوثائق التي تكون السجل العقاري.

### أولاً: البطاقات العقارية<sup>88</sup>

وسبق وأن أشرنا إلى أن السجل العقاري لا يفهم من تسميته أنه يتكون من سجل واحد، بل يتضمن مجموعة من الوثائق التي تحدد الملكية العقارية ووضعها القانوني وما يترتب عليها من أعباء وحقوق.

**1- إنشاء البطاقات العقارية والتأشير عليها:** يعود وجود هذه البطاقات العقارية إلى تطبيق قانون الثورة الزراعية حيث أكد على إنشاء بنك للبطاقات العقارية على مستوى كل بلدية يتم فيها إحصاء المزارع الفلاحية.

وبصدور الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام للأراضي قد أكد على بدأ الأعمال المسحية بالاستناد إلى مجموعة البطاقات العقارية البلدية.

ولإنشاء البطاقات يجب الاستناد إلى وثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية بمناسبة الإجراء الأول للترقيم، والهدف من إنشاء مجموع هذه البطاقات هو تنظيم عملية الحفظ العقاري وتسهيل الوصول إلى معرفة الحالة القانونية المادة للعقار.

أما عن التأشير على مجموع هذه البطاقات فله دور هام في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى كالرهون وأيضاً العقود والاتفاقات الرامية إلى إنشاء أو نقل أو تعديل حقوق أخرى، لأن هذه الحقوق لا تكون نافذة في مواجهة الغير إلا من تاريخ تسجيلها في مجموعة البطاقات العقارية، باستثناء نقل الملكية إلى الورثة فإنها تنتقل

- صداقي عمر، المرجع السابق، ص 78.87

- زرباني محمد مصطفى، المرجع السابق، ص 154.88

بأثر رجعي من تاريخ وفاة أصحاب الحقوق<sup>89</sup>، ولقد نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 03/76، المعدل والمتمم على أنواع البطاقات العقارية وهي كالتالي:

أ- بطاقات الإجراء الأول أو القطع الأرضية<sup>90</sup>: إن مسك هذه البطاقات من اختصاص المحافظ العقاري، الذي يقوم بإنشائها بعد استلامه لوثائق العقارات التي أجري عليها المسح وينقل كافة البيانات الواردة في وثائق المسح ويخصص بطاقة خاصة بكل مجموعة أو وحدة عقارية الموجودة داخل القسم الممسوح.

وفي إطار المحافظة على المسح وتحيينه بجعله متطابقا والسجل العقاري، فإن كل تغيير لحدود الوحدة العقارية الذي يؤدي إلى ظهور وحدات عقارية جديدة يجب على المحافظ العقاري أن ينشئ بطاقات عقارية مطابقة بعد ترقيم الوحدات الجديدة ويؤشر على البطاقات الأصلية والجديدة معا بعبارة مرجعية فيما بينها<sup>91</sup>.

وللأهمية التي تحظى بها هذه البطاقات نظرا لدورها الفعّال في تنظيم السجل العقاري، فإنها ترتب على مستوى المحافظة العقارية وحسب كل بلدية بترتيب أبجدي للأقسام المتعلقة بالبلدية الممسوحة وكل قسم يرتب تصاعديا حسب أرقام مخطط مسح الأراضي<sup>92</sup>.

ب- بطاقات العقار الحضري: وهي مجموع العقارات المبنية وغير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بشكل نظامي للجهات السكانية الواقع داخل إقليم البلدية. يقوم المحافظ العقاري بإعداد بطاقات حضرية تخص كل عقار حضري ولكل جزء منه وحسب المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 فإن المحافظ العقاري يقوم بإعداد هذا النوع من البطاقات حتى ولو لم تتطرق أشغال مسح الأراضي، وتشمل البطاقات الحضرية على صنفين من البطاقات العقارية هما:

\* **بطاقات عامة:** تتعلق بكل عقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة وتدون فيها البيانات والإجراءات الخاصة بمجموع أجزاء العقار.

- أنظر: المادة 15 من الأمر 74/75 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقا.<sup>89</sup>

- زرباني محمد مصطفى، المرجع السابق، ص 156.<sup>90</sup>

- أنظر: المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس البديل العقاري، المشار إليه<sup>91</sup> سابقا.

- بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 16.<sup>92</sup>

ونموذج هذا النوع من البطاقات محدد بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتعلق بالبطاقات العقارية والمادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76<sup>93</sup>.

\* **البطاقات العقارية الخاصة:** يتم إنشاء هذا النوع من البطاقات في حالة وجود ملكية مشتركة وتكون محل قسمة إلى حصص، فتصبح لكل حصة بطاقة خاصة للملكية المشتركة تحدد فيها بلدية موقع ورقم القسم ومجموعة الملكية والمكان المسمى ورقمه وجميع البيانات المحددة في نموذج البطاقة.

- وترتب البطاقات العامة لكل بلدية حسب المكان المسمى<sup>94</sup> أو الحي وحسب مراجع المسح ويؤشر عليها المحافظ العقاري حسب تاريخ إنشائها والرقم المخصص لها.

- أما عن البطاقات الخاصة فترتب حسب تطابقها مع البطاقة العامة وحسب الترتيب العددي للقطع، أما فيما يخص التأشير على مجموع البطاقات العقارية فقد حددتها المواد من 33 إلى 40 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، بحيث يكون التأشير بكيفية واضحة ومختصرة باستعمال أختام رسمية بالحبر الأسود الذي لا يمحي.

**ج- البطاقات العقارية الريفية المؤقتة:** في انتظار إجراء المسح للمناطق الريفية، يقوم المحافظ العقاري بإنشاء بطاقات عقارية مؤقتة تخص المناطق الريفية وتكون باسم المالك الشخصي، وهو إجراء استثنائي ومؤقت سبق عملية المسح ويجب أن تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها بصفة انتقالية حسب ترتيبها في المحفوظات تحت إسم كل مالك. وعند مرور فرق المسح على هذه المناطق الريفية تصبح بطاقات عادية ويحرر لها دفتر خاص<sup>95</sup>.

---

- زرباني محمد مصطفى ، المرجع نفسه، ص 159.93

- المكان المعلوم يطابق تجمعاً من أجزاء الملكية داخل نفس القسم والذي يطلق عليه السكان عادة بعض التسمية،<sup>94</sup> والقسم المسحي هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي، ويفضل أن يكون محيطه مؤسساً بناء على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي.

- زرباني محمد مصطفى، المرجع السابق، ص 161.95

تجدر الإشارة إلى أن كل البطاقات تحدد نماذجها بقرارات صادرة عن وزير المالية.

**2- ترقيم العقارات:** عند إيداع مصالح المسح نسخة من سجل المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة وهناك أنواع من الترقيمات ذكرها المشرع في المواد من 12 إلى 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 وكذلك في التعليمات 16 سألفة الذكر وهي كالتالي:

**أ- الترقيم النهائي:** يكون الترقيم نهائياً في المحافظة العقارية على أساس سندات أو عقود مقبولة قانوناً أي سندات ملكية غير متنازع فيها وهي كل السندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة للحقوق العقارية وهو ما تضمنته المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم<sup>96</sup>، وبالتالي فالترقيم النهائي مرتبط بحالة الملكيات العقارية التي يجب أن تكون بسندات ملكية مقبولة قانوناً<sup>97</sup> والسندات المثبتة للملكية أربعة أنواع هي:

\* **السندات التوثيقية:** والتي يقوم بتحريها الموثق بصفته ضابط عمومي وفقاً للأشكال القانونية.

\* **السندات العرفية:** هي التي يحررها الأطراف بأنفسهم دون تدخل أي موظف أو ضابط عمومي ويكون لها تاريخ ثابت قبل 01 جانفي 1971.

\* **السندات الإدارية:** وهي مختلف الوثائق التي تحررها الإدارية العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير (عقود التنازل مثلاً).

\* **السندات القضائية:** هي الأحكام والمحرمات الصادرة عن الجهات القضائية التي تكرر اتفاقيات أو حالة مادية ترتب نقل ملكية عقارية أو تعديله لكن يجب شهرها لتكون حجة على الغير.

**ب- الترقيم المؤقت:** يكون عندما لا تتوفر لدى حائز العقار إلى سندات ملكية تثبت بصفة رسمية ملكيته للعقار والمشرع الجزائري في المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم أشار إلى حالتين من الترقيم المؤقت:

---

- أنظر: المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه<sup>96</sup> سابقاً.

- حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 97.97

\* الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر: يتم تطبيق هذا النوع من الترقيمات بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات المتحصل عليها الحيابة عن طريق التقادم المكسب<sup>98</sup>، يبدأ سريان مدة الترقيم المؤقت من يوم الترقيم بمناسبة الإجراء الأول لدى المحافظة العقارية. تجدر الإشارة أن المحافظ العقاري لا يمنح هذا النوع من التوقيع إلا بتوفر الشروط التالية:

- أن لا تقل مدة الحيابة خمسة عشر سنة بين تاريخ بداية الحيابة وبين تاريخ إمضاء محضر استلام وثائق المسح.

- ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية<sup>99</sup>.

وقد أكدت المادة 13 في الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على أن يصبح هذا الترقيم نهائيا بعد انقضاء مدة أربعة أشهر إذا لم يقدم أي اعتراض، أو إذا رفضت هذه الاعتراضات التي قدمت خلال هذه الفترة<sup>100</sup>.

\* الترقيم المؤقت لمدة سنتين: يطبق هذا الترقيم على حالتين مختلفتين فيكون عند عدم تمكن الملاك الظاهرين من تقديم سندات كافية، أو كانت السندات المقدمة لا تثبت فعلا أنها تتعلق بالحدود، أو بمعالم الملكية المطالب بها، مع عدم تمكن المالك الظاهر من إثبات مدة التقادم المكسب، مما يجعل المحافظ العقاري غير قادر على تحديد الطبيعة القانونية للعقار، فيتم ترقيم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين، يبدأ سريانها من تاريخ إمضاء محضر التسليم، وهذا ما نصت عليه المادة 14 فقرة 01 من المرسوم سابق الذكر.

وبعد انقضاء مدة السنتين يصبح الترقيم نهائيا، إلا في حالة ظهور وقائع قانونية جديدة تحدد بالضبط الطبيعة القانونية للعقار وهو ما تضمنته الفقرة الثانية من نفس المادة.

- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، بدون عدد<sup>98</sup>

الطبعة، الجزائر، 2006، ص 107.

- نويري رشيد، المرجع السابق، ص 136.<sup>99</sup>

- بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 136.<sup>100</sup>



وهناك حالة أخرى يرقم فيها المحافظ العقاري ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين وهي حالة ما لم يكشف التحقيق الميداني أثناء المسح عن أي مالك أو صاحب حق عيني. أو حائز للعقار الممسوح وتعرف هذه الحالة بالعقار مجهول المالك فيرقمها لحساب مجهول إذ بمجرد مرور السنتين ولم يتم تقديم اعتراض على هذه الحالة يتحول الترقيم إلى ترقيم نهائي لفائدة الدولة.

إن المحافظ العقاري وبمجرد استلامه لوثائق المسح والإمضاء علي محضر الاستلام تتم عملية إعداد السجلات على مستوى المحافظة القارية لترتيب كل هذه الوثائق فيعد سجل خاص بترقيم العقارات الممسوحة وهو يوجد في كل بلدية بحيث يقوم الأعوان المكلفون في المحافظة بتسجيل المعلومات في سجل مسح الأراضي في قسم ترقيم العقارات الممسوحة يسلمه المدير بع التأشير عليه إلى المحافظ العقاري<sup>101</sup>.

هناك أيضاً سجل الاعتراضات وهو سجل تدون فسه الاعتراضات ويفتح سجل واحد للاعتراضات على مستوى المحافظة العقارية يتولى العون المكلف بالتدوين عليه، يسلم لها من طرف المديرية مؤشراً وموقعا من طرف المدير<sup>102</sup>.

وإذا أثرت الاعتراضات في الآجال القانونية على الترقيم المؤقت فالمحافظ العقاري يقوم بمحاولة الصلح بينهم، وفي هذه الحالة نميز بين ثلاث احتمالات:

- **الإحتمال الأول:** التوصل إلى الصلح: وفي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر الصلح وتكون له قوة إلزام خاصة<sup>103</sup>.

- **الإحتمال الثاني:** عدم التوصل إلى الصلح فيُحرر محضر بعدم الصلح، يُسلمه ويبلغ الأطراف<sup>104</sup> وتكون أمام الأطراف في هذه الحالة مهلة ستة أشهر من تاريخ التبليغ لرفع دعوى قضائية.

- **الإحتمال الثالث:** هي عدم الاستجابة لاستدعاءات المحافظ العقاري، وهو ما يجعل المحافظ العقاري في شك من نوعية القرار الواجب اتخاذه، ولكن حسب سلطته

- نويري رشيد، المرجع السابق، ص 105.101

- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 114.102

- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 116.103

- المادة 03/15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقاً. 104

وفي حدود اختصاصاته له أن يرسل ثلاث إستدعاءات متتالية في أوقات مختلفة لعقد جلسة الصلح وإن لم يستجب الطرفين له يقوم بتحريض محضر بغياب الطرفين ويبين فيه أن محاولة الصلح باءت بالفشل و يبلغ المحضر إلى الطرفين مع تنبيه الطرف المعارض بالأجل المسقط لرفع الدعوى القضائية.<sup>105</sup>

أما النوع الثالث من السجلات فهو سجل تسجيل جداول الإجراء الأول للإشهار العقاري والهدف هو استدراك النقائص التي تحدث أثناء عملية التحقيق، يسلم هذا السجل من المدير بعد التأشير والتوقيع عليه وذلك طبقا لنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم<sup>106</sup>.

### ثانيا: الدفتر العقاري

**1- تعريف الدفتر العقاري:** المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف الدفتر العقاري لا في الأمر 74/75، ولا في المراسيم التنفيذية له، على الرغم من أن المشرع قد استعمل هذا المصطلح منذ صدور المرسوم 32/73 المؤرخ في 05 نوفمبر 1973، المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة والذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، وذلك في المادة 32 منه<sup>107</sup>.

أما بالنسبة للتعريفات الفقهيّة للدفتر العقاري فقد اختلفت باختلاف أوجه النظر، فهناك من عرفه على أنه " بطاقة تعرف للعقار، وحالته المدنية الفعلية"<sup>108</sup>. وهناك من عرفه على أنه " النطاق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني"<sup>109</sup>.

- نويري رشيد، المرجع السابق، ص 10. <sup>105</sup>

- ريم مراحي، المرجع نفسه، ص 119-120. <sup>106</sup>

- أنظر : المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 05 نوفمبر 1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة.<sup>107</sup>

- مانع جمال عبدالناصر، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم <sup>108</sup> الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2006، ص 10.

- خلفوني مجيد، الدفتر العقاري مجلة الموثق مجلة دورية داخلية متخصصة، العدد 08، الصادرة عن الغرفة الوطنية <sup>109</sup>

للموثقين، 2002، ص 15.

وفي ظل هذه التعريفات التي تتفق حول أن الدفتر العقاري سند إثبات للملكية العقارية ويمكننا تعريف الدفتر العقاري على أنه " هو تلك الوثيقة الإدارية الناتجة بعد إتمام عملية المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري ولا تسلم إلا للمالك الذي ثبت حقه، والتي تعد كآلية لتطهير الملكية العقارية ويعد كوسيلة من وسائل إثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة"<sup>110</sup>.

ويعد الدفتر العقاري من بين الوثائق المطهرة للملكية العقارية والمكونة للسجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية إلى جانب مجموعة البطاقات العقارية المذكورة سابقا.

**2- تحرير الدفتر العقاري:** لا تختلف قواعد إعداد الدفتر العقاري كثيرا عن قواعد إعداد البطاقات العقارية، ولقد تضمنت المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المذكور سابقا على القواعد الخاصة بإعداد الدفتر العقاري والتأشير عليه، وهي على النحو التالي:

**أ- التأشير على الدفتر العقاري:** ويكون عند صدوره أول مرة في شكل ملء البيانات الموجودة ضمن وثائق المسح والوثائق المقدمة من طرف أصحاب الملكيات<sup>111</sup>، حيث تدون هذه المعلومات وما تحتويه العقود والمستندات التي تُثبت أحقية الملكيات على البطاقة العقارية بعد ترقيمها وترتيبها ضمن البطاقات العقارية الأخرى، ثم تفرغ جميع المعلومات والبيانات في البطاقة من حق الملكية والحقوق العينية الأصلية، وعند الاقتضاء القيود الواردة على العقار، ويصادق عليه المحافظ العقاري وفقا للأشكال المحددة قانونا.

**ب- تسليم الدفتر العقاري للمالك:** بمقتضى الأحكام الواردة في المادة 1/46 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 فإنه: " يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائما بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة" في حالة ملكية عقار على الشيوخ، يُعد المحافظ

---

- الزهرة شلقي، الدفتر العقاري كوسيلة من وسائل إثبات الملكية العقارية، رسالة ماستير، جامعة غرداية، الجزائر، 2015، ص 21.

- أنظر: القرار الوزاري المؤرخ في 09 مارس 1978، الصادر عن وزارة المالية، يتضمن تحديد الشروط التي يجري<sup>111</sup> بموجبها مطابقة مجموعة للبطاقات العقارية مسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري، المؤسس بموجب الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقا.

العقاري دفترا واحدا يُودع بالمحافظة العقارية، ما لم يعين المالكون على الشيوخ باتفاقهم أحدهم وكيلا عنهم لتسلم الدفتر العقاري. ويؤشر المحافظ العقاري بهامش البطاقة العقارية إلى منحه دفترا عقارا، ويشير إلى هويته الكاملة تفاديا لكل إشكال قد يؤثر بخصوص سند الملكية الممنوح<sup>112</sup>.

**3- الطبيعة القانونية للدفتر العقاري:** إن معرفة الطبيعة القانونية للدفتر العقاري مسألة جوهرية وهامة لمعرفة الإطار القانوني المطبق في حالة المنازعة حول إلغاء الدفتر العقاري.

وهناك رأيين مختلفين حول طبيعته القانونية.

أ- **الدفتر العقاري عقد إداري:** يعرف العقد الإداري على أنه " العقد الذي تكون الدولة أو الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية الإدارية طرفا فيه"<sup>113</sup>. وبالرجوع إلى الدفتر العقاري الذي سبق لنا تعريفه نجد أن:

\* الإدارة العمومية المتمثلة في المحافظ العقاري: لا تمثل طرفا في العقد، لأن المحافظ العقاري جهة مصدرة للدفتر العقاري وليس طرفا فيه، وعليه يمكن اعتباره عقدا إداريا.

إن العنصر الأساسي لإبرام أي عقد هو تطابق إرادتين (إيجاب، قبول)<sup>114</sup>، وإذا كان التصرف القانوني ينشأ عن إرادة منفردة تكون بصدد تصرف قانوني<sup>115</sup>.

\* أما بالنسبة للضابط المتعلق بتسيير مرفق عام، فهناك من يرى أن الدفتر العقاري يحقق أهداف المرفق العام المتمثلة أساسا في تحقيق الصالح العام (تنظيم السوق العقارية).

إن الدفتر العقاري وسيلة لإثبات الملكية العقارية، وهو سند يحتج به ولا علاقة له بتسيير مرفق عمومي.

---

- شلحي الزهرة ، المرجع السابق، ص 40.112

- لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، سطيف، 2007، ص 273.113

- أنظر المادة 54 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المشار إليه سابقا. 114

- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، دار الهدى، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2009، ص 44.115

\* أن يتبع أساليب القانون العام، غير الأساليب المألوفة في القانون الخاص، وهي شروط استثنائية غير مألوفة، كامتياز تعديل العقد بإرادة منفردة ولأن الدفتر العقاري لا يتضمن هذه الامتيازات فلا يمكن اعتباره إذن عقدا إداريا.

ب- **الدفتر العقاري قرار إداري**: اعترف المشرع الجزائي بالقرار الإداري لكنه لم ينطرق إلى تعريفه وترك ذلك للفقهاء والقضاء، فكانت هناك تعريفات فقهية متعددة نذكر منها: "هو إعلان للإدارة بقصد إحداث أثر قانوني إزاء الأفراد يصدر عن سلطة إدارية إلى صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر"<sup>116</sup>.

إذن القرار الإداري تصرف إداري، صادر من الإدارة بصفة منفردة، يهدف إلى إحداث أثر قانوني، يتصف بالعمومية والتجريد وبإسقاط هذا على الدفتر العقاري كقرار إداري نجد<sup>117</sup>:

\* ليست كل أعمال الإدارة عبارة عن قرارات إدارية، فحتى يعتبر التصرف أو العمل الصادر عنها قرارا إداريا يجب أن يكون عملا قانونيا بقصد ترتيب قانوني.

وبالرجوع إلى الأمر 74/75 في مادته 18 نجدها تنص على: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"، وتطبيقا لهذا النص صدر المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المشار إليه سابق، حيث نصت المادة 45 منه على مواصفات الدفتر العقاري وبياناته.

من كل ماسبق نستخلص أن الدفتر العقاري تصرف قانوني يصدر وفقا للشكل المحدد قانونا.

\* **الدفتر العقاري صادر من سلطة إدارية مختصة (المحافظة العقارية) التابعة لمديرية الحفظ العقاري بالولاية والتي تمارس مهامها تحت وصاية وزارة المالية، وبالتالي فهي إدارة عمومية بالمفهوم الإداري الواسع، وبالتالي فالدفتر العقاري يمكن الطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء الإداري.**

<sup>116</sup>- Jean François, Brisson de Bordeaux, Sans numéro d'édition, 2004, page 150.

-شلقي الزهرة، المرجع السابق، ص 45.117

\* الدفتر العقاري يحدث أثرا قانونيا بالنسبة للمستفيد منه وفي مواجهة الغير مثله مثل القرارات الإدارية، لأن المالك يصبح يتمتع بكافة صلاحيات التمتع والتصرف في المال العقاري.

#### 4- الحجية القانونية للدفتر العقاري:

أ- موقف المشرع الجزائري حول الحجية القانونية للدفتر العقاري: نصت المادة 33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة: " إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيّنة في شأن الملكية العقارية".

وبصدور الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، نصت المادة 19 منه على: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته".

مما يمكن استخلاصه من المادتين السابقتين هو أن المشرع الجزائري جعل من الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي الممسوحة<sup>118</sup>.

ب- موقف القضاء حول الحجية القانونية للدفتر العقاري: لقد ساير قضاء المحكمة العليا موقف المشرع الجزائري من إعطاء الحجية الكاملة في إثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها عن طريق الدفتر العقاري حيث جاء في القرار رقم 197920 المؤرخ في 28 جوان 2000<sup>119</sup> مايلي: " حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم إلزام وجود دليل لإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية.

- شلعي الزهرة، المرجع السابق، ص 46.118

- قرار المحكمة العليا رقم 197920 المؤرخ في 28 جوان 2000، المجلة القضائية لسنة 2001، العدد الأول، ص 119

لكن حيث من الثابت أن القانون على خلاف ذلك، ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بنص المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذلك في المادتين 32 و 33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة.

ومن ثم فإن القضاة متى توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم، مما يعرضه للنقص والإبطال".

يتبين لنا من هذا القرار أن القضاء قد أخذ بمبدأ القوة الثبوتية في الدفتر العقاري وأنه لا مجال لإثبات صفة المالك في الأراضي المسوَّحة إلا عن طريق إرفاق نسخة من الدفتر العقاري في ملف الشخص الذي يدعي ملكيته للعقار، وإلا سيحكم القاضي المعروض عليه النزاع بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة طبقاً للمادتين 13 و 69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

غير أنه قد ناقضه في القرار رقم 282811 المؤرخ في 23 فيفري 2005، الذي يؤكد على أنه لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسد في الدفتر العقاري إلا قضائياً<sup>120</sup>.

وكذلك القرار رقم 4223832 المؤرخ في 26 جويلية 2008<sup>121</sup> والذي جاء فيه: "إنه من الثابت قانوناً أن كل من حاز عقاراً أو منقولاً دون أن يكون مالك له أو خاص به، صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته لمدة خمسة عشر سنة دون انقطاع، إذ لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم". وبناءً على ذلك فإن حصول المالك على الدفتر العقاري لا يحول دون إمكانية اكتساب عقاره بالتقادم المكسب وذلك للأسباب التالية:

- زرباني محمد مصطفى، المرجع السابق، ص 174.120

- القرار 4223832 المؤرخ في 26 جويلية 2008، المنشور في المجلة القضائية، عدد خاص بالاجتهاد القضائي<sup>121</sup> للغرفة العقارية الصادر في سنة 2010، الجزء الثالث، ص 274.

\* الحيابة العقارية حسب القانون المدني تعد سببا من أسباب كسب الملكية العقارية مثلها مثل العقد والتركة...

\* عدم وجود أي نص تشريعي أو تنظيمي في القانون الجزائري يمنع اكتساب القارات المملوكة ملكية خاصة بالتقادم المكسب في الأراضي الممسوحة.  
\* لما كان الأصل في اكتساب العقار هو الانتفاع به واستغلاله وإن تركه من طرف مالكة لمدة تفوق خمسة عشر سنة يعد تنازلا ضمنيا عنه ويكون الأولى بهذا العقار هو مستغله أو المنتفع به.

وعليه فإنه يجب على القاضي المعروض عليه النزاع طلب نسخة من الدفتر العقاري، وكذلك شهادة عقارية للعقار المراد حمايته، لأن من شأن الشهادة العقارية الحديثة إثبات الوضعية الحالية والفعلية للعقار محل النزاع دون أدنى شك<sup>122</sup>.  
نستنتج مما سبق أن المشرع الجزائري والقضاء لم يأخذ بالقوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري وليس هذا الهدف من وراء تبني نظام الشهر العيني، على عكس المشرع التونسي الذي منح القوة الثبوتية المطلقة بحيث لا يمكن الطعن في الدفتر العقاري بأية طريقة كانت الدعاوي الرامية إلى إلغاء الدفتر العقاري.  
المشرع الجزائري، مكن كل من له مصلحة في الطعن أمام القضاء في قرارات المحافظ العقاري، وذلك دون تحديد أجل مسقط، وهذا ما يجعل القوة الثبوتية للقيد في مواجهة الغير قابلة لإعادة النظر، وهذا ما لا يتماشى والهدف الأساسي لنظام الشهر العيني، الذي هدفه الأساسي هو استقرار الملكية العقاري، إذ يبقى المالك دائما مهدد بظهور المالك الجديد.<sup>123</sup>

- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة<sup>122</sup> الدكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص 267-269.

- على عكس الدول التي أخذت بهذا النظام فهو غير قابل للنزاع ولا يبقى أمام المالك الذي أهدرت حقوقه إلا المطالبة<sup>123</sup> بالتعويض عن الضرر من الحائر سئ النية، أو من المحافظ الذي كان مسؤولا عن إهداره حقه.



إلا أن هناك من يرى أن الشهر ليس قطعيا على الملكية، بل يمكن إثبات عكس ذلك، وهذا لا يعني إهدار للحق المشهر، بل هو عدم إهدار حق معارض قائم على أساس قانوني صحيح<sup>124</sup>.

والدفتر العقاري بالرغم من اعتباره الأداة التي تترجم الأثر التطهيري الذي يتحقق من خلال عمليات المسح العقاري، إلا أنه لا يعتبر سند ملكية ذا قوة ثبوتية مطلقة، من منطلق عدم دقة العمليات المسحية بسند للعراقيل التي تواجهها، فيجوز الطعن فيه جزئيا أو كليا أمام الجهات القضائية المختصة وباعتبار الدفتر العقاري سند إداري فلا يجوز الطعن فيه إلا بالإلغاء.

أ- الاختصاص القضائي في دعوى الإلغاء: يكون من اختصاص القضاء الإداري على اعتبار الدفتر العقاري سند إداري وذلك تطبيقا للمعيار العضوي، حيث يكون أحد طرفي دعوى الإلغاء إدارة عامة ممثلة في المديرية الولائية للحفظ العقاري. لكن الإشكال يثور بالنسبة للجهة القضائية المختصة.

\* قبل التعديل كان القضاء المنصب على إلغاء قرارات إدارية ولائية هو قضاء جهوي، على اعتبار أن الدفتر العقاري هو قرار ولائي إداري حيث يكون المدير الولائي للحفظ العقاري طرفا في النزاع ممثلا بذلك الجهة التي أصدر الدفتر العقاري، ولا يمكن للمحافظ العقاري ذلك لأنه لا يملك صفة التقاضي<sup>125</sup>.

\* أما بعد تعديل قانون الإجراءات المدنية بموجب القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد شرعت قواعد جديدة لتوزيع الاختصاص بين هيكل القضاء الإداري بحيث أرجع الفصل في كل الدعاوي ذات الطابع الإداري إلى المحاكم الإدارية طبقا لنص المادة 800 دون الإشارة إلى الاختصاص الجهوي.

---

- محمدي فريدة، النقادم المكسب ونظام السجل العيني، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، الصادرة عن 124 قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، 2004، ص 125.

- عمار بوضياف، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر القضائية، مداخلة ملقاة بمناسبة اليوم الدراسي الأول حول 125 القضاء العقاري والمنازعات العقارية، المركز الجامعي لولاية سوق أهراس، منشورات المركز الجامعي بسوق أهراس، ص12.

وأكدت المادة 801 من نفس القانون على أن الدعاوي المتعلقة بإلغاء القرارات الإدارية يعود اختصاص الفصل فيها للمحاكم الإدارية بغض النظر عن الجهة المصدرة للقرار.

ب- شهر دعوى الإلغاء: تنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المشار إليه سابقا على: "إن دعاوي القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إلغاء، ونقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا..."، وعليه فإن دعاوي القضاء الرامية إلى النطق بقرار إلغاء الدفتر العقاري أو حقوق ناتجة عنه وباعتباره وثيقة مشهورة، لا بد من شهرها في المحافظة العقارية المختصة تحت طائلة الرفض شكلا، وهذا ما تضمنته المادة 3/17<sup>126</sup> من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد.

## الفصل الثاني: الإشكالات الناتجة عن المسح العقاري

إن المسح العام للأراضي عملية ضخمة، تقنيا وعمليا وميدانيا، تتطلب مجهودات كبيرة وعلى جميع المستويات، من الدولة إلى الولاية إلى البلدية وعمال مصالح المسح وصولا إلى المواطن العادي، الذي بدوره يُفترض فيه أن يساهم في تسهيل أعمال الأعوان المكلفين بالمسح ميدانيا، لكن وفي ظل تأزم الوضع في الساحة العقارية كان من الصعب أن يتقدم مشروع المسح عبر التراب الوطني بالوتيرة التي تم التخطيط لها. فقد ظهرت العديد من الإشكالات والنزاعات أدت إلى بطأ العملية، وانعكاس ذلك على تطهير الملكية العقارية، ولدراسة تفصيلية أكثر وقصد التعرف على هذه المشاكل والعراقيل التي أخرجت إتمام المسح العام للأراضي قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، سنتناول في (المبحث الأول) الصعوبات الميدانية أما (المبحث الثاني) فنتناول فيه الصعوبات القانونية وذلك على النحو التالي:

### المبحث الأول: الصعوبات الميدانية

---

- تنص المادة 03/13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة<sup>126</sup> العقارية إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها شكلا".

- إن إنجاز مسح الأراضي العام هو أكثر من ضرورة في بلاد تواجه وضعية عقارية حساسة، يكمن حلها الوحيد في التعرف على الملكيات، قصد منح ملاكها الحقيقيين سندات إثبات كافية بناء على قواعد متينة، وذلك من خلال معاينة فرق المسح لهذه الملكيات عن طريق ما يسمى بالتحقيق العقاري، لكن خلال إنجاز كل هذا تظهر من الصعوبات والمشاكل والعراقيل ما يحول دون الوصول إلى النتائج المطلوبة. يمكننا تقسيم هذه العوائق الميدانية على النحو التالي:

### **المطلب الأول: صعوبات متعلقة بإدارة المسح عموماً**

سنقوم في هذا المطلب بدراسة مختلف المشاكل الميدانية المتعلقة بالمسح، والتي تؤثر على سير وتقدم الأشغال المسحية سواء كان ذلك بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.

### **الفرع الأول: المشاكل المباشرة المعيقة للمسح العقاري**

تنص المادة 05 من الأمر 74/75 على أن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافضة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، ومنه فمعنى ذلك أن عملية المسح تتمركز في يد الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وبالتالي لا يمكن للخوادم طلب مسح أراضي خاصة بهم إن أرادوا ذلك وهذا الاحتكار خلق عدة مشاكل أثرت بشكل مباشر على سير الأشغال المسحية وكذا مردوديتها وتسييرها وساهمت في تعطيل تعميم عمليات المسح على المستوى الوطني<sup>127</sup>.

بالإضافة إلى تكليف مصالح المسح العقاري بأعمال أخرى، غير تلك المتعلقة بالمسح وذلك استجابة لمتطلبات المراحل التي مرت بها البلاد خلال السنوات الماضية منها:

\* عملية الثورة الزراعية (الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1973).

\* تكوين الاحتياطات العقارية لمصالح البلديات (الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974).

- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 157.127

\* حيازة الملكية العقارية الفلاحية (الأمر رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983).

\* ترسيم حدود البلديات (الأمر 09/84).

\* تحديد معالم المستثمرات الفلاحية (الأمر رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987).

\* عملية استرجاع الأراضي المؤممة وتسوية القطاع الفلاحي.

\* زد على هذا عملية الرفوعات الطبوغرافية لمختلف الهيئات والمديريات والمصالح المختلفة والمؤسسات العمومية وكذلك عمليات التخصيص لصالح مديرية أملاك الدولة.

\* إستصلاح الأراضي وتنازل الدولة عن أملاكها...

هذا التشبث انعكس سلبا على تقدم أشغال المسح لأن هذا التجنيد كان على حساب المهام الرئيسية لإدارة المسح.

وفي هذا الصدد يشير السيد عمار علوي أن 30% من الوسائل بقيت مخصصة لتنفيذ أشغال غير تلك التي يأملها مسح الأراضي<sup>128</sup>.

هناك مشكل آخر يفرض نفسه وهو كفاءة الأعوان القائمين عن العمليات المسحية، فهي تعاني من نقص التأطير لأن أغلبهم يفتقر إلى الثقافة في المجال العقاري، وما زاد الأمر تعقيدا هو غياب التكوين المناسب لهم، إذ الأجدر أن تقوم الجهات الوصية بتسطير برنامج يهدف إلى تحسين المستوى وتحديث المعلومات وطريقة تسيير الإدارة بالنسبة للمسؤولين، كما يفترض أن يكون هناك برنامج تكوين الفرق المختلطة (مسح الأراضي والمحافطة العقارية) وإبرام اتفاقيات مع مؤسسات التكوين في الخارج<sup>129</sup>.

إن عملية المسح وقبل الشروع في التحقيق الميداني، تتطلب القيام بعمليات تحضيرية على مستوى الإدارة ترمي إلى حصر الطبيعة القانونية لمجموع الأراضي المعنية بالعملية، سواء كانت هذه الملكيات تابعة للخوادم أو للبلديات أو أملاك الدولة أو مديرية الشؤون الدينية، فهذه المصالح أو غيرها عليها أن تقدم للفرق

- عمار علوي، نشرة المهن العقارية المشتركة، الفوج المهني العقاري المشترك، سنة 2003، ص 05.128

- بوزيتون عبد الغني، المرجع نفسه، ص 158.129

المكلفة بالتحقيق كل المعلومات الخاصة بأملكها حتى تتضح الفكرة حول الحقوق، لكن عدم اهتمام هذه المصالح بعملية المسح وعدم تقديرهم لها يجعلهم في غالب الأحيان يرسلون ممثلين عنهم لا يملكون سلطة القرار وهذا ما يعيق انطلاق الأشغال المسحية.

بسبب عدم الاستقرار السياسي والمؤسسي الذي شهدته الجزائر في الفترة الممتدة من 1991 إلى 1998 وانصراف الحكومة إلى إنجاح السياسة الجديدة للخصوصية وتطهير المؤسسات الاقتصادية العمومية على حساب باقي القطاعات والأنشطة ومنها تطهير الإشكالية العقارية<sup>130</sup>.

عدم الاهتمام بعملية المسح بحيث لم يعطي لها قيمتها الحقيقية، إذ لم يتم إدراجها ضمن أولويات الحكومة، وبالتالي تخصيص برنامج سنوي وميزانية سنوية.

### **الفرع الثاني: المشاكل غير المباشرة المعيقة لعملية المسح العقاري**

وتتلخص هذه المشاكل في:

عدم وجود تحفيزات بالنسبة للأعوان القائمين على العملية، من نفقات ورسوم منذ الإجراء الأول مما جعلها تغض الطرف عن الوضعية الاجتماعية والمهنية للعمال، فهي لا تحفزهم من أجل القيام بأعمالهم بطريقة صحيحة، بعيدا عن كل الضغوطات. فكيف يمكن لعون المسح أن يقوم بأعماله مقابل فقط 60 دج تمثل تكاليف تنقله كاملة عن العملية الواحدة، وما زاد من إحساس العمال بالتهميش هو لجوء الإدارة إلى منح الامتياز للخبراء العقاريين الخواص من أجل الظفر بمشاريع مسح مقاطعات هامة مقابل إعتمادات مالية ضخمة عن طريق المفاوضات التي تمنحها له، وذلك باستغلال إطارات الوكالة ومخططاتها.

وأمام هذه الوضعية تكثر الاحتجاجات وهجرة الإطارات إلى القطاع الخاص وهذا ما ينقص من مردودية وسير العملية، وهذا ما دفع بالنقابة الوطنية إلى التحرك من أجل مواجهة خطر النزيف الحاد الذي تواجهه القاعدة العمالية<sup>131</sup>.

---

والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية<sup>130</sup> 2009، ص04.

- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 159.131

أيضا من بين المشاكل التي تؤثر على السير الحسن للعمليات المسحية هو عدم التنسيق بين الجهات الفاعلة في المجال العقاري، خاصة بين المحافظات العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي، لأن العلاقة بين هاتين الأجهزة تكتسب نوعا من الخصوصية والأهمية فهي علاقة تكامل إذ أن الأولى مهمتها تأسيس السجل العقاري والثانية تمثل الدعامة المادية له إذ لا يمكن تأسيسه دون القيام بالأعمال المسحية، وبناء على ذلك فقد أوجب المشرع على المحافظة العقارية أن تُبلغ مصلحة مسح الأراضي بكل التحويلات العقارية المشهورة خلال عمليات المسح، وذلك بواسطة مستخرج المسح المنصوص عليه في المادة 17 من المرسوم 63/76<sup>132</sup>.

كما أزمها أيضا بالتنسيق في حالة تغيير حدود الملكية بعد إغلاق عمليات المسح واستكمال عمليات الشهر العقاري، للقيام بإجراءات ضبط الوضعية الجديدة للعقار. ولكن قبل ذلك ألزم المشرع المحافظة العقارية بالإسراع في إعداد وتسليم الدفاتر العقارية، لكن المحافظة العقارية لم تحترم تعليمات المشرع، وبدل من تسريعها وتيرة تسليم الدفاتر العقارية، تفرغت لاستصدار عقود الموثقين ونقل الملكية، وهذا ما يؤدي بالسلطات الوصية لإعادة المسح الذي تم إنجازه من جديد لطول المدة بين تاريخ المسح وتاريخ إعداد الدفاتر العقارية.

على الرغم من انتهاج الدولة الجزائرية لنظام الشهر العيني وأقرت بذلك منذ إصدارها الأمر 74/75 المتضمن المسح العام للأراضي. والذي سبق التطرق له هذا في المناطق المسموحة التي لم يشملها المسح بعد، وهذا ما خلق فوضى وأدى إلى عدم تقدم أشغال المسح وزاد من تفاقم الأوضاع وتداخلها لأن نظام الشهر الشخصي لا يحقق الائتمان العقاري لغياب التدقيق التخصيص في الوثائق المقدمة للإشهار مثال ذلك نجد قطعة أرض مشهورة مرتين لمالكين مختلفين، فقد تنزع الملكية للمنفعة العامة ثم يقوم الورثة باستصدار حكم قضائي لتثبيت القسمة الودية.

- أنظر: المادة 17 من المرسوم التنفيذي 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقا. 132

صعوبة اجتماع لجنة مسح الأراضي بجميع أعضائها نظرا لتعدادهم الكبير، وكثرة انشغالهم في مناصبهم الأصلية<sup>133</sup>.

عدم وجود التحفيز المادي للأعوان المكلفين بالتحقيق الميداني رغم صعوبة المهمة وكثرة الإغراءات.

عدم القيام بالنشر الواسع لقرار الوالي الرامي إلى افتتاح عملية المسح العقاري نظرا للميزانية المحدودة المخصصة لهذه العملية.

من بين المشاكل التي تواجه عملية المسح ميدانيا نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر مشكل يتعلق بالملاك حيث ساهم هذا المشكل بشكل كبير في إعاقة تقدم سير الأشغال وهو يتمل في عدم استجابة هؤلاء الملاك دوما إلى الدعوة للحضور أثناء القيام بأعمال المسح، رغم أن القانون يجبرهم على ذلك وهذا الغياب مرده إلى جهل الملاك لأهداف العملية وانعدام الثقافة الكافية حول أبعادها نتيجة تقصير القائمين عليها في تحسيسهم وتوعيتهم فأول ما يفكر فيه المالك هو أن العملية تهدف مباشرة إلى فرض الضرائب وهو ما أنتج عنه الخروج المتكرر لأعوان المسح إلى الميدان دون جدوى.

أيضا من بين الصعوبات الميدانية التي تواجهها فرق المسح هو الوضعيات التي يخلقها الملاك منها إقدامهم على استغلال قطع أرضية تابعة للغير عن طريق إقامة بنايات يصعب إزالتها من الناحية العملية، إذ أن عمليات المسح تعاني من عدم الاحترام الدقيق للقوانين الموضوعة المتعلقة بالتهيئة والتعمير وذلك راجع إلى غياب المراقبة الإدارية لل عمران وهو ما أدى إلى انتشار البنائيات الفوضوية بشكل رهيب وفي أحسن الأحوال فإن الأفراد يعملون على إقامة بنايات غير متجانسة ولا تخضع للمخططات الموضوعة<sup>134</sup>.

---

- لو نظرنا إلى قرارات اللجنة نجدها تصدر عن طريق التصويت حتى يجعلها عرضة للأهواء وتصارع المصالح،<sup>133</sup> فأعضاؤها مزيج من مختلف القطاعات (قضائيون، إداريون، فنيون، عسكريون،...) ومع ذلك يجمعون 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 استشارة الأعضاء وإحاطتها بالقوة القانونية اللازمة.

- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 161.134

## المطلب الثاني: صعوبات تبرز أثناء التحقيق الميداني

نظرا للوضعية المعقدة التي تشهدها الساحة العقارية في الجزائر والناجمة أصلا عن تعدد الأنظمة العقارية التي خضعت لها الملكية وتنوع القوانين بشأنها وكذلك تأثرها العميق بالتوجهات السياسية والاقتصادية التي مرت بها البلاد عبر مختلف المراحل.

فإنها ساهمت في جعل مهمة التحقيق العقاري أكثر تعقيدا خاصة ما يتعلق بالموهلات العلمية للأعوان المكلفين، أين يتطلب منهم الإلمام بكل التطورات التي شهدتها الملكية العقارية والاطلاع على القوانين السابقة، خاصة التي صدرت بعد استرجاع السيادة الوطنية.

كما أن رجوع العون المحقق إلى سجلات أملاك الدولة أو المحافظات العقارية لتحديد الطبيعة القانونية للعقارات إجراء غير كافي، بل يجب عليه التوسع أكثر في البحث بالأرشيف خاصة في سجلات مصالح الضرائب وأرشيف المحاكم الشرعية أو المدنية القديمة وهذا لتذليل بعض صعوبات التحقيق والتي من بينها مايلي:

من بين العراقيل التي واجهت عملية المسح وأخرتها هي الأوضاع الأمنية التي عانت تعاني منها البلاد (فترة العشرية السوداء) فقد أثرت على الملاك وجعلتهم يهاجرون أراضيهم خوفا على حياتهم من جهة وكذلك منع مصالح المسح إلى التنقل إلى الأماكن الخطيرة وقد بقي هذا التردد بالرغم من تحسن الأوضاع فجعل الأعوان لا يباشرون مهامهم بكل ارتياح<sup>135</sup>.

ضف إلى ذلك فإن النقص الواضح في الموارد البشرية المؤطرة لعملية المسح من تقنيين ومهندسين وطبوغرافيين كان له الثر الواضح في عرقلة تقدم أشغال المسح، وافتقارهم لقاعدة معلومات.



من بين المشاكل هو أن المسح عملية فنية وتقنية وميدانية تتطلب ميزانية كبيرة<sup>136</sup> لكن الدولة غالبا لا تراعي هذا الجانب المهم وهو ما يؤثر على مردودية الأعمال.

أيضا ما يفرض نفسه هو شساعة المساحة وصعوبات تفرضها طبيعة الملكيات (ملكيات صغيرة، كثافة الغطاء النباتي، حدود غير واضحة، صعوبة المسلك ووعورة الأرضية،...).

تجنيد الوسائل والكفاءات المحلية والتمثلة في المساحين والمهندسين والطبوغرافيين العقاريين، وهذا ما يؤكد عدم كفاية الطرق المتبعة للقيام بالعمليات المسحية واعتماد الإدارة على وسائل بدائية بسيطة لا تستجيب لمتطلبات الواقع الميداني، أيضا من بين الصعوبات وجود بعض النزاعات المتعلقة بتثبيت الحدود بين الملاك المتجاورين أو حالة غياب الفرائض عند الوفاة أو انعدام شهادة التقسيم.

عدم تمكن فرق المسح من تبليغ الإشعار بالمعاينة لبعض الملاك وعدم استجابتهم مما أدى إلى انعكاسات سلبية على سير عملية المسح وظهور حالات لا تتماشى وأهداف المسح (حساب الملاك المجهولة) وهي الحالة التي سننكلم عنها بالتفصيل لاحقا، أيضا من بين الصعوبات هو عدم انسجام أعضاء فرقة التحقيق العقاري التي تعمل ميدانيا وهي تعاني من انعدام التنسيق الجيد بين المصالح الإدارية المتمثلة في فرقة التحقيق.

كما أن الواقع العملي أثبت أن كل مصلحة ترى بأنها هي المختصة في عملية التحقيق العقاري المرتبطة بعملية المسح العام مما أدى إلى عدم احترام الصلاحيات والتقيد بالقوانين والتعليمات الإدارية.

### المطلب الثالث: المنازعات الناشئة عن المسح العقاري

---

- لجأت الدولة الجزائرية إلى إجراءات التمويل العمومية أو إلى الاقتراض من البنك العالمي لمبلغ 33 مليون دولار سنة 1992 وذلك لمسح ما يقارب 12 مليون هكتار في الشمال الجزائري إلى غاية 2010، لكن الواقع العملي أثبت أن الجزائر ليست بحاجة إلى المساعدة أو الدعم المالي بقدر ما هي محتاجة إلى انتفاضة داخلية وإلى تكافل كل الجهات بدءا بالحكومة، ولا يكون ذلك إلا عن طريق التخطيط السليم ومتابعة الأشغال باستمرار وإتباع طرق أكثر واقعية.

أشرنا سابقا إلى أن المسح العقاري عملية ضخمة تقنيا وفنيا وميدانيا إذ يتطلب نجاحها تكافل الجهود من طرف جميع الهيئات المشرفة عليها بدءا بالدولة ونظرا للأهمية القصوى التي تحظى بها عملية المسح العقاري فقد أحاطها المشرع الجزائري بجملة من الأدوات القانونية التي تهدف إلى حل المشاكل والنزاعات التي تواجهها وحماية حقوق الأشخاص كالأمر 74/75 والمرسومين التنفيذيين له رقم 62/76 و 63/76.

إلا أن المسألة ليست بهذه البساطة فمن جهة عدم وضوح التشريع وغيابه في حالات أخرى من جهة ثانية، وهو ما أدى إلى تفاقم المشاكل ولم يستطع الاجتهاد القضائي أن يضع قواعد من شأنها سد الفراغ التشريعي والتقليل بالتالي من هذه النزاعات التي تعرقل إتمام عمليات المسح بالشكل المسطر<sup>137</sup>.

تتولى لجنة المسح المتواجدة على مستوى كل بلدية البت في جميع المنازعات التي قد تنشأ عن هذه العملية ولهذا خصصنا الفرع الأول لكيفية طرح النزاع أمام لجنة المسح، أما الفرع الثاني فتناولنا فيه أهم النزاعات.

### الفرع الأول: كيفية طرح النزاع أمام لجنة المسح<sup>138</sup>

إن عملية مسح الأراضي العام تفتح المجال واسعا للاعتراضات والطعون التي يقدمها أصحاب الحقوق أو المدعون، وذلك طيلة أشغال المسح، وإلى غاية الإيداع النهائي بالمحافظة العقارية، فبعد الانتهاء من الأعمال التقنية لعملية المسح يتم إيداع نسخة من سجل المسح مرفقا بمخطط المسح بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل، وهذا الإيداع يكون محل نشر من أجل إعلام الغير، كما يتم إبلاغ المالك بصفة فردية، ويحق للمعنيين الإطلاع على هذه الوثائق وتقديم شكاويهم في حالة تضررهم من جراء عملية المسح وعليه فإننا سنتناول أولا تقديم الشكوى ثم دراسة الشكاوى من طرف لجنة المسح ثانيا، وذلك على النحو التالي:

#### أولا: تقديم الشكوى

- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 161.137

- شلبي الزهرة، المرجع السابق، ص 52.138

نصت المادة 11 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد المسح للأراضي على أنه:

" يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل في مقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها. ويمكن تقديم شكاوى ضمن الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى ممثل الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الساعات والأيام المعلن عنها إلى الجمهور. يمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة، عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذ كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة"<sup>139</sup>.

وحسب المادة 12 من نفس المرسوم، فإن الشكاوى التي تقدم عند الاقتضاء أثناء الأجل المنصوص عليه في المادة 11 أعلاه تقدم إلى لجنة المسح من أجل فحصها، وتعطي رأيها فيما يخص الشكاوى المقدمة وتحاول أن توفق بين المعنيين، وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار للحيازة"<sup>140</sup>.

## ثانيا: دراسة الشكاوى

أولا يجب الإشارة إلى أن الاعتراض الذي يقدم أمام لجنة المسح على مستوى البلدية يجب أن يكون مؤسس قانونا فيجب أن يكون وفق وثائق أو سندات رسمية أو

---

- ما يلاحظ على هذه المادة أنها لم تحدد الميعاد بدقة من حيث البداية والنهاية فمدة شهر على القل تفسح المجال أمام<sup>139</sup> تماطل الجهات القائمة على ذلك، لذلك كان يجدر بالمشرع الجزائري تحديد الميعاد لغلق باب التأويلات فعلية المسح لا تنقصها مشاكل من هذا النوع فهي بدون ذلك تسير بوتيرة بطيئة جدا.

- الملاحظ من هذه المواد أنها تحدد المدة اللازمة للجنة إبداء رأيها في الاعتراضات، وهل تنتظر فيها أثناء الأجل أم<sup>140</sup> بعده، لأن عدم تحديد الأجل يؤدي إلى غموض بداية الثلاثة أشهر الممنوحة للتصالح أو اللجوء للقضاء لأنه بمجرد انتهاء هذه المدة تصبح وثائق المسح نهائية وتصبح الحدود المؤقتة نهائية وبالتالي فهي تعبر عن الوضعية الحالية للعقارات.

أحكام قضائية يقدمها المعترضون أو أن يثبتوا حيازتهم القانونية بالطرق والوسائل القانونية لتأييد إدعاءاتهم التي تقدم مكتوبة إلى رئيس البلدية أو الإدلاء بها أمام رئيس فرقة المسح المداوم بمقر البلدية وهنا نكون أمام حالتين الأولى حالة اعتراض على أعمال المسح والثانية طلبات القيد في سجل المسح للأشخاص الذين يتمكنوا من الحضور أثناء المعاينة لفرق المسح والتحقيق<sup>141</sup>.

وقد حدد القانون طريقتين لمعالجة الطعون ودراسة الطلبات الطريقة الأولى إدارية فتقوم لجنة المسح بمحاولة الصلح وإن فشلت تكون أمام الأطراف مدة ثلاث أشهر للجوء للقضاء ونكون بذلك أمام الطريقة الثانية.

- أشرنا سابقا إلى لجنة المسح وصلاحياتها والتي من بينها البث في المنازعات التي تحيلها فرقة المسح إلى رئيس اللجنة للنظر فيها أو التي لم يتم تسويتها بالتراضي<sup>142</sup> غير أن حل النزاع أمام اللجنة له طابع إداري، ومعنى ذلك إجراء الصلح الودي إذ ليس لأحكامها الصبغة القضائية على الرغم من أن رئيسها قاضي<sup>143</sup>؛ وعليه فإذا تعذر التوصل إلى حل ودي يحيل النزاع على القاضي المختص إقليميا فيقوم رئيس فرقة المسح الميداني بتبليغ سجل الطعون ورسائل الاحتجاجات إلى رئيس لجنة المسح باعتباره الجهة الإدارية المخولة قانونا لدراستها فتقوم اللجنة باتخاذ قرارات بشأن الطعون ويصادق عليها مدير مسح الأراضي المختص إقليميا.

إن للجنة المسح من الصلاحيات ما يجعلها في حالة عدم التوصل إلى اتفاق بين الأطراف المتنازعة أن تقر الحدود المؤقتة للعقارات المحددة في المخطط مع تحديد الحائز الفعلي<sup>144</sup>.

أما إذا ظهر المالك الأصلي للعقار بعد انقضاء المدة القانونية للإيداع وذلك نتيجة إهمال أو غياب فإن اللجنة ليس من صلاحيتها تسوية الوضعية لأنها أصبحت

- زرياني محمد مصطفى، المرجع السابق، ص 130.141

- أنظر: المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المشار إليه سابقا.142

- إن دور اللجنة استشاري فقط، رغم أنه يرأسها قاضي، إذ كان من الأحسن أن تكون لها صلاحيات أوسع بما أنه<sup>143</sup> رئيسها قاض فكان يمكن أن تفصل في النزاعات نهائيا ربحا للوقت، وأن يكون هناك طعن في قرارات اللجنة كمرحلة أولية قبل اللجوء إلى القضاء، وهكذا تكون اللجنة فعالية أكثر.

- المشرع لم يحدد نوعية الاعتراضات والطعون المقدمة مما يعقد الأمر على لجنة المسح.144

من اختصاص المحافظ العقاري الذي خول له القانون إجراء الصلح بين الأطراف المتنازعة.

تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 62/76 على أنه في حالة وجود نزاع وبعد انقضاء أجل ثلاثة أشهر<sup>145</sup> فإن الحدود المؤقتة تصبح نهائية ماعدا الغلط المادي<sup>146</sup> أو ظهور المالك الحقيقي<sup>147</sup>.

- إن عمليات مسح الأراضي والتحقيقات العقارية المرتبطة بها تكشف عن بعض النزاعات العقارية التي يصعب حلها عن طريق الصلح الإداري الذي تقوم به لجنة المسح فإذا بقيت هذه النزاعات في الأقسام المسموحة فهذا يعني أن مسح الأراضي لم يحقق أهدافه لأنه وصل إلى مرحلة لم يستطع حل النزاعات الناجمة عن العملية، وعليه فإن الأطراف المتنازعة تلجأ إلى الجهات القضائية المختصة.

لأن عملية المسح تفتقر إلى آلية قانونية تحل محل القضاء أثناء المسح تكون مهمتها الفصل في النزاع واتخاذ القرارات التي تودع بالسجل العقاري مما يجعل المسح يسير بانتظام وبسرعة، لأن المعمول به حالياً أن أعمال المسح في المناطق المتنازع عليها تبقى معلقة حتى يفصل فيها القضاء بأحكام أو قرارات نهائية<sup>148</sup>، وهذا ما يجعل بعض الأقسام المسموحة معطلة أحيانا بحجة النزاعات والتي تتعكس على السجل العقاري لان النزاعات قد تستغرق مدة طويلة، بحيث أن المحافظ العقاري يجد حجة بعدم إجراء توقيع للعقارات المسموحة والتي تتضمن الأجزاء المتنازع عليها حتى يتم موافاته بالأحكام أو القرارات القضائية النهائية لمدة الأجزاء.

---

- يجب أن ترفع الدعوى في المهلة القانونية المحددة بثلاثة أشهر، لكن ما يلاحظ عليها أنها مدة قصيرة جدا مقابل<sup>145</sup> النتائج التي ترتبها، خاصة إذا تعلق الأمر بأشخاص موجودين وقتاً أطول.

- لم يحدد المشرع الجزائري تعريفاً للغلط المادي لا في الأمر رقم 74/75 و لا في المراسيم التنفيذية له، كذلك لم يحدد<sup>146</sup> كيفية تصحيحه.

- يرى الدكتور مصطفى عبد السيد الجارحي أن المالك الحقيقي الذي يترك الظاهر قائماً في السجل العيني هو مقصر<sup>147</sup> في حق نفسه إذ مهد له القانون وسائل سريعة للحفاظ على حقوقه كالتأشير بالعاوي، كما يرى بأنه لا يمكن قبول أن يثبت صاحب المركز القانوني السبب الأجنبي لأن ذلك يضعف من قيمة السجل العيني وحجيته.

- أنظر: المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المشار إليه سابقاً.<sup>148</sup>

وعلى الرغم من أن القانون قد حدد المدة بثلاث أشهر لرفع دعوى قضائية من تاريخ تبليغ المعنيين بقرارات لجنة المسح إلا أن البت فيها قد يستغرق وقتاً أطول وهذا ما يؤدي إلى عرقلة المسح.

إن هذا الخلل ناتج عن العمل بنظام السجل العيني مع الإبقاء على نظام الشهر الشخصي والتي منها على الخصوص الإبقاء على النظام الإداري للسجل العقاري وعدم إخضاعه للقاضي العقاري وكان بإمكانه تحويل لجنة المسح إلى جهة لها صلاحيات قضائية بدلاً من الاختصاص الإداري، خاصة وأنه يرأسها قاضي من المحكمة<sup>149</sup>.

يقوم العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي الذي يتولى مهام كتابة وتسجيل كل المداولات والقرارات المتخذة من طرف اللجنة، بتحرير محضر مفصل بذلك، وبعد ذلك يسجل ما قرره بالنسبة لكل شكوى، وذلك بالقلم الأحمر في الخانة المخصصة للملاحظات، مع ذكر رقم وتاريخ محضر الاجتماع المتضمن القرار المتخذ من طرف اللجنة.

مما سبق وكخلاصة يتضح لنا أن دور لجنة المسح ضئيل ومحدود وشكلي بالرغم من الصلاحيات التي منحها لها القانون إذ كان من الأجدر أن تتصف قراراتها بالطابع القضائي يكون دورها إداري فقط ويقتصر على التراضي ومحاولة إجراء الصلح بين الأطراف لأن في ذلك إهدار للوقت والجهد وإعاقة المسح وأهدافه وقد أثبت الواقع أيضاً أن الأطراف المتنازعة لا تفضل اللجوء إلى الحل الودي بل تفضل اللجوء إلى القضاء.

### **الفرع الثاني: أهم النزاعات التي تثار أمام لجنة المسح**

فرض المشرع الجزائري على فرق المسح الميدانية إيداع وثائق المسح بمجرد الانتهاء من المسح بالنسبة للأقسام أو الأجزاء الممسوحة في مقر البلدية المعنية، وذلك لمدة شهر حتى يتمكن الجمهور من الاطلاع عليها وتقديم شكاويهم إلى لجنة المسح، ويختلف موضوع النزاعات التي تطرح وهذا ما سنتناوله بالتفصيل فيما يلي:

## أولاً: المنازعات الناتجة عن أخطاء في القياس وحساب المساحات<sup>150</sup>

فيمكن أن تكون موضوع شكوى ناتجة عن أخطاء الخبراء الطبوغرافية عند حساب مساحات أملاكهم العقارية في إطار العمليات المسحية، وما أكثر هذه الحالات في الواقع، لهذا نجد أن المديرية العامة للأملاك الوطنية قد تفتنت للأمر وذلك بإصدارها للتعليمية رقم 3883 المؤرخة في 24 جويلية 2004.

بعد أن لاحظ المدير أن معظم النزاعات سببها الفارق في المساحات المعاينة بين المذكورة في السند القانوني للملكية الموجودة قبل المسح، وتلك المقيدة في مصفوفة المسح خاصة إذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها والمقدرة بـ 20/1.

وكانت بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني، تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية.

وعموماً إذا كان فرق المساحة زيادة أو نقصاناً لا يتعدى 20/1 في العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة أو بيع أو أي عملية أخرى، فيمكن إشهارة طبقاً للقانون لدى المحافظة العقارية، أما إذا تعدى الفرق في المساحة هذه النسبة فيمكن للشخص المتضرر تقديم الشكوى للجنة المسح وإن فشلت اللجنة في حل النزاع فقد وضعت المديرية العامة للأملاك الوطنية مجموعة من الإجراءات لتسريع وتيرة حل مثل هذا النوع من النزاعات، تتمثل في تقديم المعني عريضة متضمنة طلب التحقيق قصد تصحيح الأخطاء الواردة في المساحات مباشرة إلى مدير مسح الأراضي، ويكون ذلك إما كتابةً أو شفهاً مرفوقاً بنسخة من عقد الملكية المشهر من قبل، أما إذا راسل المعني المحافظ العقاري فعلى هذا الأخير أن يرسل كتابياً مديرية مسح الأراضي خلال ثلاثة أيام التي تلي تاريخ وصول العريضة، وعلى مصلحة المسح القيام بالتحقيق وبالتصحيات الممكنة خلال 15 يوماً، وذلك من تاريخ الاتصال بها سواء من قبل المعني أو المحافظ العقاري، وفي حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي وذلك قبل انتهاء مدة 15 يوماً المحددة.

ثم يكون أمام المحافظ العقاري مهلة 48 ساعة للتصحيح على أساس الأوراق الجديدة<sup>151</sup>.

أما إن حصل واكتشف المعني هذا العيب أو الفارق في المساحة بعد أن يصبح الترقيم نهائياً وتم تسليم الدفتر العقاري، يبقى أمامه إلا اللجوء إلى القضاء من أجل استصدار قرار ينص على إعادة مسح القطعة الأرضية، لأن الترقيمات النهائية لا يمكن الطعن فيها إلا قضاءً.

### ثالثاً: إعداد عقود الشهرة بعد صدور قرار الوالي

أيضاً من بين المشاكل التي تواجه العمليات المسحية هي إقدام الموثقين على إعداد عقود شهرة، بالرغم من أنّ المادة الأولى من المرسوم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، المتضمن الاعتراف بالملكية، تشير صراحة إلى ضرورة التوقف عن إعداد هذا النوع من العقود، لمجرد صدور القرار الولائي المتضمن فتح عمليات مسح الأراضي العام في البلدية المعنية، ما عدا ما شرع فيه الموثق قبل هذا التاريخ، وذلك عكس شهادة الحياة التي يمكن إعدادها في المناطق، وجزء من البلدية التي لم يتم مسح الأراضي فيها بعد، وهذا ما أشارت إليه المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها.

إشكال آخر يطرح نفسه هو مفهوم عمليات المسح التي تحول دون القيام بتحرير عقد الشهرة، فالقاعدة أن تحرير عقد الشهرة لا يخص إلا العقارات الواقعة في تراب البلديات التي لم تخضع لإجراءات المسح. إلا أن السؤال الذي يمكن طرحه هو متى تعتبر عقارات خضعت لإجراءات المسح؟.

هل بمجرد افتتاح عمليات المسح؟ أم بانتهاء تلك العمليات؟ وهل ينظر إلى عمليات المسح في البلدية ككل أم في كل وحدة عقارية؟.

مع العلم أن الشروع في عمليات المسح لا يعني الانتهاء منها متى يمكن أن تدوم عدة سنوات ويمكن أن لا يتم مسح العقار محل طلب عقد الشهرة إلا بعد سنوات من



إنطلاق العملية بالبلدية ومن مصلحة الحائز أن يسوي وضعية العقار في أقرب وقت ممكن ليتصرف فيه وفقا للقانون.

لكن الرأي الراجح والمنطقي هو أن عقود الشهرة التي تقدمت طلباتها للموثق قبل صدور قرار الوالي، تعتبر صحيحة وتستكمل إجراءاتها ولا تثار بشأنها أي نزاعات.

#### رابعاً: المنازعات الناتجة عن إرجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها

من أهم ما جاء به قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 هو أنه ألغى قانون الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتعلق بقانون الثورة الزراعية، وأمر بإرجاع الأراضي المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي ضمن شروط ضبطها في المادة 76 منه، وبعد تعديل قانون التوجيه العقاري بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 امتد الاسترجاع إلى الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية والأراضي الفلاحية التي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقاً للمرسوم رقم 168/63 المؤرخ في 09 ماي 1963 لأن أصحابها اكتسبوا في أغلب الأحيان من المعمرين أثناء الثورة التحريرية أو مباشرة بعد الاستقلال.

وفي إطار التعديل حاول المشرع التكيف مع الواقع والتخلي عن الشروط التي تجاوزتها الأحداث كما حاول التكفل بالمنازعات التي أفرزها إرجاع هذه الأراضي سيما فيما يتعلق بمآل المنشآت المنجزة على هذه الأراضي بعد التأميم وإعادة إدماج المستفيدين المتضررين من عملية استرجاع الأراضي لملاكها الأصليين ووضع ضوابط للتعويض الذي التزمت به الدولة في كل الأحوال.

ونتيجة لهذا الاسترجاع ظهرت العديد من الاعتراضات والمنازعات بين الملاك والفرق المكلفة بعملية المسح وهذا بسبب التغيرات التي طرأت على العقار<sup>152</sup>، مما أدى إلى تحديد إجراءات يجب إتباعها لاسترجاع الأراضي بحيث يتم تقديم طلب الاسترجاع من طرف المالك الأصلي، ويرفق بملف يرسلهما إلى الوالي المختص إقليمياً الذي يقوم بدوره بعد استلامه هذه الطلبات بتحويلها إلى اللجنة الولائية المختصة بالنظر في الطلبات، وتفصل بالفرضيات الثلاث:

- سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ سنة 1990، رسالة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، 1990، ص 25.

أولاً: إرجاع الأراضي نفسها لمالكها الأصلي.

ثانياً: تعويض المالك الأصلي بمنحه قطعة أرض مماثلة.

ثالثاً: تعويض المالك الأصلي نقداً، لاستحالة إرجاع الأوضاع إلى حالتها السابقة.

يتم هذا التعويض وفقاً لشروط حددتها المادة 76 من قانون التوجيه العقاري على سبيل الحصر.

يتبين من هذه الشروط أن الاسترجاع ليس حقاً وإنما الدولة تمنحه للمالك الأصلي بالشروط التي قررها المشرع وعدم توفر الشروط لا يترتب أي تعويض.

### خامساً: المنازعات المتعلقة بأراضي العرش

يعتبر موضوع أراضي العرش<sup>153</sup> من أهم المواضيع التي تطرح على مستوى المحاكم أو مكاتب التوثيق والمصالح الإدارية التي لها علاقة بالعقار ولكل منهم وجهة رأي في هذا الموضوع على الرغم من أن المسألة قد فصل فيها قانوناً من خلال مجموعة من القوانين التي غيرت من الطبيعة القانونية لأراضي العرش وأصبح بذلك لها مفهوماً تاريخياً فحسب.

فبصدور الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 أكتوبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، ألحقت بصندوق الثورة الزراعية وأصبحت ملكاً من أملاك الدولة، كما جاء القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، والذي يشكل الإطار المرجعي للسياسة العقارية في الجزائر، حيث نصت المادة 23 منه على تصنيف الأملاك العقارية إلى الأصناف التالية:

- الأملاك الوطنية.

- الأملاك الخاصة.

- الأملاك الوقفية.

وبالتالي فإن الملكية العرشية لم تصنف كنظام قانوني مستقل بذاته، بل جاء النص عليها في المادة 85 من نفس القانون كما يلي:

---

- العرش هو مجموعة من السكان لهم نفس العادات والتقاليد، وأراضي العرش هي التي منحت من قبل الدايات الأتراك<sup>153</sup> للقبائل والعروش الذين كانوا موالين لهم على سبيل الانتفاع الجماعي.

"يستفيد الشاغلون الأصليون لأراضي البلديات أو العائدة إلى أملاك الولاية أو الدولة ولأراضي العرش الفلاحية قبل تطبيق الثورة الزراعية أولويا من تخصيص فردي على الأراضي الزائدة المتوفرة وذلك في إطار تنازل الدولة عن الحقوق العينية العقارية كما حددتها أحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987".

وعند تعديل قانون التوجيه العقاري بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 تم تعديل المادة 85 بموجب المادة 13.

"تعدل المادة 85 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 على النحو التالي:

تبقى ملكا للدولة أراضي العرش والبلديات، المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بمقتضى الأمر رقم 79/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، وذلك وفقا للمادة 18 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية".

وبالتالي فقد جاءت هذه المادة، لتضع حدا للمنازعات التي ثارت حول الطبيعة القانونية لأراضي العرش، التي طالب المنتفعون بها قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية باسترجاعها على أساس أنهم مالكين لها أبا عن جد، والمشرع أكد بصريح العبارة على أن أراضي العرش ملكا للدولة.

لكن بعض شاغلي أراضي العرش، يواجهون الفرق التقنية الميدانية المكلفة بإنجاز عملية المسح العقاري ويحاولون إقناعهم بأنهم مالكين لهذه الأراضي دون تقديم أي سند يبرر شغلهم<sup>154</sup>.

وفي حالة تقديم احتجاج أمام لجنة المسح على مستوى البلدية، فما عليها سوى رفض الطعن كون الأرض ملكا للدولة.

وهناك معترضين يملكون وثائق تثبت قيام الإدارة الاستعمارية بالتحقيقات الجزئية أو الإجمالية بشأن هذه الأراضي دون المصادقة عليها من طرف الحاكم العام، وبالتالي لم تسلم لأصحابها سندات الملكية النهائية وهنا أيضا تقوم اللجنة برفض

- زروقي ليلي- حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الطبعة العاشرة، الجزائر، 2008، ص 195. 154

الطعن لأن العقد لم ينقل الملكية بصفة نهائية لعدم استكمال إجراءات المصادقة عليه. وتبقى ملكية العقار ثابتة للدولة<sup>155</sup>.

## المبحث الثاني: الصعوبات القانونية

إن تبني المشرع الجزائري لعملية المسح العام للأراضي بموجب الأمر 74/75 والمراسيم التطبيقية له، وبالموازاة انتقل المشرع من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني ولأن الوضعية العقارية في الجزائر تشهد فوضى بسبب كثرة النصوص القانونية وقلة دقتها بالإضافة إلى أنها مبعثرة في عدة أوامر ونصوص تشريعية وتنظيمية، بل وأكثر من ذلك فهي متناقضة في كثير من الأحيان هذا ما جعل إدارة المسح تواجه العديد من المشاكل أو الصعوبات القانونية التي تحول دون إتمام العمليات المسحية في الآجال المحددة ووفقا للبرنامج المسطر لها. هذه الإشكالات القانونية سنتناولها فيما يلي:

### المطلب الأول: الإشكالية المتعلقة بقانون المسح

إن المشرع الجزائري في إطار إعادة تنظيم الملكية العقارية والحفاظ على استقرارها وتطويرها وفق ما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة، أصدر المشرع الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري واتبعه بالمراسيم التنفيذية له، المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، وبهذا تبني المشرع نظام الشهر العيني، بدل نظام الشهر الشخصي في المناطق الممسوحة مع استمرار العمل بنظام الشهر الشخصي بصفة مؤقتة بالنسبة للعقارات التي لم تشملها عمليات المسح.

إن هذا الأمر والمراسيم التطبيقية له على عكس الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، والأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية، لا تهدف إلى إحداث تغييرات في أنماط الملكية ونقلها واستغلالها لكن يهدف إلى ضبط الملكية العقارية.

إن مسألة إثبات الملكية العقارية وتنظيمها يشكل عائقا وإشكالا كبيرا يواجه الجهات المشرفة على تنظيم الملكية العقارية، وتسوية المنازعات الناتجة عنها، سواء تعلق الأمر بمهام القضاة أثناء فصلهم في المنازعات العقارية، أو بمصالح المسح والشهر العقاري أثناء تطهيرهم للوضعية العقارية.

ولعل السبب في ذلك هو المراحل المختلفة التي مرت بها الملكية العقارية والنصوص القانونية التي تضبطها، والتي لم تعرف لا انسجاما ولا اتصالا على التطبيق، لا تطبيقا ميدانيا فعالا، لأنها كثيرة ومتشعبة، فقانون المسح لم يعرف تطبيقا فعليا إلا بعد مرور عدة سنوات.

إن الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي شهدتها الجزائر بعد سنة 1990 دعت إلى ضرورة التحول نحو اقتصاد السوق وتدعيم خيار الاستثمار، وبات معها من الواجب إعادة النظر في بعض المسائل التوجيهية التي تضمنتها القوانين العقارية السابقة، فصدر القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم وفق سياسة عقارية جديدة تتماشى ودور الدولة الجديد، لكن وبسبب عدم الاستقرار السياسي والمؤسسي الذي شهدته الجزائر خلال الفترة الممتدة من 1991 إلى غاية 1998 وانصراف الحكومة إلى إنجاح السياسة الجديدة للخصوصية وتطهير المؤسسات الاقتصادية العمومية على حساب باقي القطاعات والأنشطة والتي منها تطهير الإشكالية العقارية<sup>156</sup>.

إن التشريع العقاري وبالذات قانون مسح الراضي العام الذي يعتبر صلب نظام الشهر العيني، لم يرى أي مراجعة دقيقة ولا أي تعديلات تمس المسائل الجوهرية التي من شأنها أن تخفف من حدة النزاعات منذ صدوره في ظل النظام الاشتراكي، مما ينعكس سلبا على آليات تطبيقه في ظل النظام الليبرالي، ثم إن التطبيق الميداني كشف العديد من النقائص والتناقضات التي عقدت المشاكل العقارية أكثر مما

- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري الجزائري، دار هومة، طبعة 2006 ص 243. 156

ساهمت في حلها ورغم ملاحظة هذه المشاكل من طرف الجهات الإدارية إلا أنها لم تحاول استدراك الأمر، واكتفت بتبادل التهم بين الجهات القائمة على العملية فكل جهة تحاول إصاق التهم بجهة أخرى لتحميلها المسؤولية.

ومن المسائل الجوهرية التي يجب تعديلها في الأمر 74/75 والمرسومين التطبيقيين له والتي تتعارض مع المبادئ العامة في القانون المدني هي مسألة تقادم المكسب فالأمر 74/75 لم ينص صراحة على خطر التقادم كطريق لإكساب الملكية العقارية في ظل الأراضي التي يشملها المسح، وهذا ما يتعارض مع مبادئ نظامي السجل والدفتر العقاريين، خاصة وأن القانون المدني يسمح باكتساب الملكية والحقوق المتفرعة عنها بالحيازة أو عدم الاستعمال، وذلك في المواد 827، 844، 854، 868 من القانون المدني.

أيضا ما تضمنته المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 التي تسمح بإعادة النظر في الحقوق المدونة بعد الترقيم النهائي وفي دفتر العقاري عن طريق القضاء حتى بعد مضي أجل طويل من استلام الدفتر العقاري، مما ينجم عن ذلك عدم الاستقرار في المعاملات العقارية، والمس بمصادقية السجل العقاري.

لم ينص المشرع على مدة رفض إيداع وثائق المسح العقاري لدى المحافظة العقارية، وهو ما يشكل عائقا في إتمام عمليات المسح العقاري، وبالتالي التأخر في تسليم الدفاتر العقارية باعتبار أن ملكية العقارات تتغير بانتقالها بين الأفراد.

إن آجال الفصل في النزاعات التي تطرح أمام لجنة المسح على مستوى البلدية غير محددة الآجال وأيضا آجال الطن في المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي والمتعلقة بتسليم الدفتر العقاري مفتوحة وغير مضبوطة من المشرع الجزائري، وهو ما من شأنه التأثير سلبا على استقرار نظام الملكية العقارية، وزعزعة الائتمان العقاري.

وعلى ضوء كل ما تقدم يمكننا استخلاص أن قانون المسح العقاري قد أثبت محدوديته وعدم فعاليته في تطهير الملكية العقارية وأصبح من اللازم القيام بتعديله مع المراسيم التطبيقية له مما يتماشى والواقع العملي، والابتعاد في سن القوانين العقارية عن الكم على حساب الكيف.

## المطلب الثاني: الإشكالية الناتجة عن الآليات القانونية التي استحدثها المشرع لمساعدة عملية المسح

المشرع الجزائري وسعياً منه إلى إيجاد حلول تساعد على تفعيل وتيرة إتمام المسح العام للأراضي أصدر عدة قوانين، لكن الواقع العملي كشف أنها عقدت الأمور أكثر من خلال النظر إلى جداول المحاكم ومختلف النزاعات التي أفرزتها وبالتالي فإنها فشلت في تحقيق الهدف الذي شرعت من أجله ، إذ كان من المنتظر أن تكون آليات مساعدة لتسهيل عملية المسح وحلول للمشاكل التي تواجه إدارة المسح وعليه سنتناول هذه المشاكل في (الفرع الأول) عقد الشهرة، (الفرع الثاني) شهادة الحياة، وأخيراً في (الفرع الثالث) التحقيق العقاري.

### الفرع الأول: عقد الشهرة

إذا كانت الحياة هي السيطرة الفعلية على حق واستعماله وما يتفق مع طبيعته، فإنه وحتى تؤثر آثارها القانونية فلا بد من أن تتوفر فيها الشروط التي أوجبها القانون بالإضافة إلى العنصرين المادي (السيطرة) والمعنوي (القصد) ومتى توفر ذلك أمكن التملك بالتقادم المكسب<sup>157</sup> وهو ما جاءت به أحكام المادة 827 من القانون المدني وما يليها.

وكذلك ما جاء في أحكام المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلق بإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية والذي نص على جملة من الإجراءات مع تحديد آجال قصيرة، من أجل إعداد عقود شهرة<sup>158</sup> للحائزين على عقارات تكون هذه العقود بمثابة عقود الملكية، بعد توفر جملة من الشروط.

### أولاً: شروط تحرير عقد الشهرة

– الإعتداد بالتقادم المكسب يتعارض مع قوة الثبوت المطلقة في السجل العقاري، كما يتعارض مع ما يربته الشهر من<sup>157</sup> أثر منشئ بمعنى أن الشهر وحده هو مصدر الحق العيني.

– عقد الشهرة هو من العقود المثبتة للملكية والحياة هي حق مستقل عن حق الملكية أي يمكن أن يقترن به وقد لا<sup>158</sup> يقترن.

- **التقادم المكسب:** من آثار الحيابة لمدة طويلة اكتساب العقار بالتقادم متى توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة 827 وما يليها من القانون المدني، نقطة أخرى يجب الإشارة إليها أن مدة التقادم المكسب تختلف على حسب ما إذا كانت الحيابة مقترنة بحسن نية ومستندة إلى سند صحيح أولاً.

#### - **الشروط المتعلقة بالعقار:**

\* أن يكون كائن ببلدية غير ممسوحة.

\* أن لا تكون ملكية طالب عقد الشهرة ثابتة بسند رسمي.

\* أن يكون العقار موضوع عقد الشهرة من نوع الملك الخاص.

- **الشروط المتعلقة بالحيابة:** جاء في المادة الأولى من المرسوم رقم 352/83 على أن:

" كل شخص يحوز في تراب البلديات ... حيابة مستمرة، غير متقطعة ولا متنازع عليها وعلائية وليست مشوية بلبس طبقاً لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليمياً إعداد عقد شهرة تتضمن الاعتراف بالملكية".

- **الشروط المتعلقة بالمدة:** نصت المادة 03 من المرسوم رقم 352/83 على الملف الواجب تقديمه للموثق لإعداد عقد الشهرة، ومن بينها تصريح شرفي على ممارسة الحيابة على العقار حيابة تطابق أحكام المواد 827 وما يليها من القانون المدني.

#### **ثانياً: مراحل وإجراءات إعداد عقد الشهرة**

- **تقديم الملف إلى الموثق:** طبقاً للمادتين الأولى والثانية من المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 فإن الموثق هو الشخص الوحيد المؤهل قانوناً لإعداد عقد الشهرة<sup>159</sup> المتضمن الاعتراف بالملكية، الموثق المختص إقليمياً بمكان وجود العقار المراد اكتسابه حسب المادة الأولى من نفس المرسوم.

#### - **الوثائق المطلوبة في الملف:**

- أما شهادة الحيابة فهي من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.<sup>159</sup>



\* الأوراق الثبوتية للحالة المدنية للحائز (شهادة الميلاد).

\* إفادات الشهود مكتوبة.

\* مخطط الملكية معد من طرف شخص معتمد.

\* تصريح شرقي المذكور في الأعلى.

\* الشهادات الجبائية عند الاقتضاء.

بعد فحص الموثق لجميع هذه الوثائق والتأكد من صحتها يباشر في إجراءات التحري والتحقيق، وذلك عن طريق الاتصال بمختلف الإدارات المعنية التي يمكنها أن تمدّه بالمقاومات اللازمة وذلك على النحو التالي:

- **طلب رأي المجلس الشعبي البلدي:** ويجب على رئيس البلدية إخطار الموثق وإبلاغه بملاحظاته في أجل أربعة أشهر من تاريخ تلقي الملف<sup>160</sup>.

- **طلب رأي مديرية أملاك الدولة:** يقوم الموثق المعني بإرسال نسخة من الملف إلى نائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة في الولاية، يلتزم منه تحديد الطبيعة القانونية للعقار، إذ كان يدخل ضمن أملاك الدولة أم لا حسب المادة 03 من المرسوم رقم 352/83 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

فيقوم نائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة في الولاية بمراسلة مفتشية أملاك الدولة بدائرة اختصاص موطن العقار، ويقوم العون المكلف بالتحقيق وجوبا بتحريات في مصالح أملاك الدولة، ثم يتصل خصوصا بمصالح الحفظ العقاري ومكتب المسح ومصلحة السكن في الولاية والمجلس الشعبي البلدي، وعند الضرورة يستطيع المحقق القيام بإجراء تحقيق مع الملاك المجاورين والشهود المحتملين<sup>161</sup>.

وعند الانتهاء من كل هذه الإجراءات يقوم المحقق بإرسال تقرير مفصل إلى نائب مدير أملاك الدولة والشؤون العقارية، على أن يُخطر هذا الأخير الموثق في أجل أربعة أشهر من تاريخ التبليغ.

- أنظر: القرار رقم 71/952 المؤرخ في 24 ديسمبر 1990، مجلة قضائية 1992، العدد 02، ص 35.160

- أنظر: المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 09 جوان 1984.161

- **نشر الطلب:** يقوم الموثق بنشر طلب عقد الشهرة في مقر البلدية والصحافة الوطنية على نفقة الأطراف المعنية.

- **تلقي الاعتراضات:** كما يتلقى الموثق اعتراضات على طلب إعداد عقد الشهرة سواء من البلدية أو مصالح أملاك الدولة أو من المواطنين.

### **ثالثا: تحرير عقد الشهرة وشهره بالمحافظة العقارية<sup>162</sup>**

في حالة عدم تسجيل أي اعتراض خلال الأجل المنصوص عليه قانونا والمقدر بـ: أربعة أشهر، تبدأ من تاريخ نشر الطلب يقوم الموثق بالإجراءات التالية:

- **تحرير العقد:** هو من العقود وحيدة الطرف وهو لا يخضع لنفس الإجراءات والشكليات التي تخضع لها العقود التوثيقية المنصبة على العقارات كالهبة والبيع...، فلا يقوم الموثق مثلا بإعادة تلاوة لعقد على الطالب وهو أيضا غير ملزم بذكر أصل الملكية.

- **تسجيل العقد:** إشتراط قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 بتسجيل مختلف العقود التي تحرر بواسطة الموثق لدى مصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب التابع لهما مكتب التوثيق إقليميا<sup>163</sup>، في أجل لا يتجاوز شهر تحت طائلة غرامة تأخيرية.

- **شهر العقد:** ألزم المشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري على الموثقين والموظفين وكتاب الضبط، كل في حدود اختصاصه إشهار العقود والقرارات والأحكام الواجبة الشهر في الآجال القانونية المنصوص عليها في المادة 90 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

### **رابعا: الإشكالات التي يثيرها عقد الشهرة**

إن عقد الشهرة يثير العديد من الإشكالات التي فرضت نفسها في الواقع العملي لأن سلبياته أكثر من إيجابياته، حيث فتح الباب للغش وسلب أموال الغير لهذا فإن

---

- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، بدون عدد طبعة، الجزائر، 2002، ص 38،39.

- أنظر: المادة 75 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل.<sup>163</sup>

العديد من عقود الشهرة تم إلغاؤها من طرف الجهات القضائية، وهو ما دفع بالعديد من الولايات إلى اتخاذ قرارات تفيد بتجميد استخراج عقود الشهرة<sup>164</sup>.

تضمن المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن إعداد عقد الشهرة إجراءات بسيطة وسريعة للاعتراف بالملكية هذا ما شكل نقص حقيقي وجوهري في مصداقية عقد الشهرة وذلك للأسباب التالية:

- **الدور المحدود للموثق:** خولت المادتين الأولى والثانية من المرسوم 352/83 صلاحية الموثق المختص إقليميا في تلقي ملف طالب عقد الشهرة ودراسة كل الوثائق التي يتطلبها إعداد العقد وتقدير شهادة الشهود فهو يأخذ في هذه الحالة صفة القاضي في قبوله أو رفضه الملف، ويجب أن يبرر حالة الرفض كتابيا حتى يتمكن صاحب المصلحة من اللجوء إلى القضاء، ويبدو واضحا النقص في التدابير التي جاء بها هذا المرسوم طالما أن الموثق لا يعاين الواقع المادي للحيازة، ويكتفي بتصريح شرفي للحائز وشهادة شهود غير خاضعة لأداء اليمين أو رقابة قضائية، وهي نقائص جوهرية شكلت أساس من أسس إلغائه.

- **تأخر رد ممثل أملاك الدولة:** ألزمت المادة الثالثة من المرسوم 352/83 الموثق إعلام مدير أملاك الدولة لإبداء رأيه حول الطبيعة القانونية للعقار المعني بالإجراء، ويجب على مدير أملاك الدولة إبداء رأيه في أجل أربعة أشهر تسري من تاريخ تلقيه الطلب غير أن كثيرا ما يتقاعس مدراء أملاك الدولة عن واجب إبداء رأيهم بشأن الالتماسات المقدمة إليهم من قبل الموثقين بصدد إعداد عقد الشهرة، وكانت سببا في الاستيلاء على الكثير من الأملاك الوطنية العامة والخاصة.

- **تأخر رد رئيس المجلس الشعبي البلدي:** بهدف تفادي إعداد عقد الشهرة على عقارات تابعة للمحافظة العقارية للبلديات، ألزم المشرع بموجب المادة الثالثة من المرسوم ضرورة إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بموقع العقار

---

- لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف عقد الشهرة، فجاء تعريف الفقه له كما يلي: "محرر رسمي يعد من قبل<sup>164</sup> الموثق طبقا الأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد."

لإبداء رأيه ورتب المشرع عند نهاية آجالها دون رد إمكانية تحرير عقد الشهرة من قبل الموثق.

إن هذا التدخل المحدود لرئيس المجلس الشعبي البلدي عند اكتفائه برد حول الطبيعة القانونية للعقار المعني بإجراء محرر الشهر لم يكن كافيا لإبداء الاعترافات الجديدة، بل في كثير من الحالات ما تم إعداد عقود شهرة في غياب ممثلي البلديات، وهذا ما شكل حالات كثيرة للاستيلاء على الأملاك العقارية للبلدية<sup>165</sup>.

وفي الأخير ما يمكننا استخلاصه هو عدم نزاهة هذا الإجراء وسطحية إعداده وإساءة استعمال هذه الآلية، مما أدى إلى ظهور نزاعات معقدة على مستوى القضاء واعتراضات من قبل الملاك الحقيقيين ومديرية أملاك الدولة والبلدية، ويرجع السبب في ذلك إلى غياب المعاينة الميدانية للحقوق العينية العقارية موضوع الحيازة من قبل الموثق أو الشخص المؤهل لذلك، بحيث أن الموثق مكلف بتلقي تصريحات الحائز فقط يقوم بناء على ذلك بتحرير عقد شهرة، وإن المنازعات العقارية المتعلقة بإعداد وتسليم عقد الشهرة أمام الجهات القضائية المختصة تؤكد إساءة العمل لهذه الآلية بحيث تم إحصاء نسبة 7% من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة ومجلس الدولة حول هذا الموضوع<sup>166</sup>.

وبالتالي فإن العائق أمام العمليات المسحية التي غايتها هو تطهير الملكية العقارية.

### الفرع الثاني: شهادة الحيازة

إن المشرع الجزائري وفي إطار تنظيمه للعقار البلدي، أعدّ جردا عام الكل الأملاك العقارية الواقعة على التراب، سواء كانت أملاك تابعة للدولة والجماعات المحلية أو تابعة للخوادم، حيث حدد كليات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها بموجب المادة 39 ومايليها من قانون التوجيه العقاري والمرسوم رقم 254/91 وعليه سنتناول تعريف شهادة الحيازة وإجراءات إعدادها وتسليمها لنصل أخيرا إلى المنازعات الناتجة عن تسليم هذه الشهادة:

- حمدي باشا عمر، عقد الشهرة، شهادة الحيازة، ص101.165

- أنظر: بن دعاس سهام، مداخلة بعنوان: التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه، الملتقى الوطني الرابع " الحفظ " 166 العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر " جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، سنة 2011، ص04.

## أولاً: تعريف شهادة الحيازة

شهادة الحيازة هي شبه عقد أو مقرر إداري له طابع رسمي أي هو محرر رسمي يثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل الشهادة، وتجدر الإشارة إلى أن هذه الشهادة لا ترقى إلى سند الملكية، لكن يمكن أن تكون سنداً قوياً لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقاً للإجراءات القانونية.

تسلم شهادة الحيازة حسب المادة 39 من التوجيه العقاري وعملاً بالمادة 20 وما يليها من المرسوم رقم 254/91 من طرف رئيس البلدية المختص إقليمياً لكل حائز لعقار بمفهوم المادة 823 من القانون المدني، أي أن تكون الحيازة هادئة، علنية، غير منقطعة ولا تشوبها شبهة.

العقار لم يُحرر بشأنه عقد رسمي من العقارات الخاصة الغير عمومية، ويقع في بلدية لم تخضع أراضيها لإجراءات المسح العام للأراضي، وأن تكون الحيازة الفعلية للعقار لمدة سنة على الأقل من تاريخ تقديم الطلب وأن يتقدم بطلب شهادة الحيازة.

إن المرسوم رقم 254/91 الذي يحدد إجراءات طلب إعداد وتسليم شهادة الحيازة وخلافاً للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري الذي أحال على أحكام القانون المدني فيما يتعلق شروط الحيازة نص في المادة الثانية منه، أن طلب شهادة الحيازة يكون ممن يمارسون الحيازة طبقاً لأحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أي مدة سنة على الأقل، وهي مدة قصيرة جداً إذا ما نظرنا إلى الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة، وأيضاً في المادة 06 من نفس المرسوم إثبات حسن نية الحائز يكون عن طريق شهادة الشهود<sup>167</sup>.

## ثانياً: الآثار القانونية التي ترتبها شهادة الحيازة

نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، اشترطت إظهار شهادة الحيازة في المحافظة العقارية لكي ترتب آثارها، أما المادة 42 من نفس القانون نصت على أنها اسمية لا يجوز التنازل عنها، وعند الوفاة لا تنتقل إلى الورثة إلا إذا طلب الورثة شهادة حيازة جديدة باسمهم خلال سنة الوفاة، وإلا ألغيت الشهادة أما إذا نظرنا إلى

المادة 43 من نفس القانون فنجدها تنص على أن شهادة الحيابة لا تغير من الوضعية القانونية للعقار، أي لا يترتب عنها الاعتراف بالملكية<sup>168</sup>، ويصبح الحائز واضع يد بسند، لكن المادة 831 من القانون المدني لا تُطبق عليه لأن المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 نصت على أنه لا يجوز في هذه الحالة إثارة مدة التقادم المكسب، كما أن المادة 47 من قانون التوجيه العقاري تنص على أن الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيابة تصفى في إطار المسح.

لكن التعليمية العامة المؤرخة في 06 جويلية 1994 الصادرة عن وزارة المالية والمتعلقة بالمسح نصت على أن الحائز الحاصل على شهادة الحيابة لا يتم التحقيق في حيازته ويعتبر حائزا حسن النية بسند يمكنه من اكتساب العقار بالتقادم، ويقصر دور المساح في التحقيق على ذكر هوية الحائز وسند حيازته، وبصدور التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ذكرت سندات الملكية المعترف بها قانونا دون الإشارة إلى السند الحيازي وأكدت على ضرورة التحقيق في كل السندات وفي مدى توفر شروط ومدة الحيابة المكسبة للملكية بالتقادم<sup>169</sup>.

من خلال ما تقدم نلاحظ أن شهادة الحيابة تمنح للحائز حق الاستعمال والاستغلال بالإضافة إلى بعض التصرفات الأخرى (توقيع رهن عقاري لفائدة هيئات القرض، الحصول على رخصة البناء...)، التي لا يعترف بها إلا للمالك، وعليه فإن لشهادة الحيابة آثار هامة وخطيرة.

- إن شهادة الحيابة ومنذ صدورهما نتج عنها العديد من المشاكل والنزاعات منها حالة ظهور المالك الحقيقي وحصوله على إلغاء شهادة الحيابة بعد أن رتبت آثارها، يبقى المالك ملزما بالتصرفات التي قام بها الحائز في حدود صلاحياته من بناء ورهن وإيجار...<sup>170</sup>

---

- زروقي ليلي- حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 78.168

- هذه الاحتياطات ضرورية لأن المرسوم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة يمكن الحائز لمدة سنة فقط من<sup>169</sup> الحصول على شهادة الحيابة.

- زروقي ليلي- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 80،81.170

عند مرور فرق المسح الميدانية فإن الحائز الحاصل على شهادة الحيازة التي يعمل بها في إطار نظام الشهر الشخصي، في البلديات التي لم يشملها المسح ولم يطبق فيها نظام الشهر العيني، لكن المشرع الجزائري قد نص عليها بعد الأمر 71/75، المتعلق بمسح الأراضى وتأسيس السجل العقاري، أي بعد تبينه لنظام الشهر العيني<sup>171</sup>.

وفي حال مرور فرق المسح التي لدى أصحابها شهادة الحيازة المشهورة شهرا شخصيا، فإنه يطبق عليها الترقيم المؤقت لمدة أربع أشهر، وهو ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وعند انتهاء مدة الترقيم المؤقت وإذا لم يحصل أي اعتراض يتعلق بحق الملكية العقارية، يتحول إلى ترقيم نهائي ويسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري الحائز<sup>172</sup>. أما إذا حصل اعتراض يقوم المحافظ العقاري بمحاولة الصلح بين الأفراد وتحرير محضر عن المصالحة، لكن إذا لم يتم الصلح يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح ويبلغه للأطراف ويكون أمام المدعي مدة ستة أشهر من تاريخ التبليغ، ليرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة بالإضافة إلى شهر الدعوى تحت طائلة البطلان.

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

---

- وفي هذا تناقض بين القوانين وبالتالي فتح الباب أمام المنازعات التي تنعكس سلبا على تحقيق الأهداف المنتظرة من<sup>171</sup> العمليات المسحية.

- إن مدة الترقيم المؤقت المقدر بأربعة أشهر قصيرة جدا ليتحول بعدها الترقيم المؤقت إلى نهائي وتسليم الدفتر العقاري<sup>172</sup> للحائز، لذا كان على المشرع إعادة النظر في هذه المدة إذا ما نظرنا إلى الآثار التي ترتبها

وثبت من المنازعات التي طرحت على القضاء أن كثير ممن لا يمارس أصلاً الحيازة يحصل على سند حيازي ويسعى من خلاله إلى طرد الحائز الفعلي الذي لم يبادر بتكريس حيازته.

### الفرع الثالث: قانون التحقيق العقاري

واصل المشرع الجزائري سلسلة القوانين التي يرى حسب رأيه أنها مساعدة لعملية المسح، ففي كل مرة يُصدر قانون يلغي به سابقه سواء كان ذلك صراحة أو ضمناً، وهو ما أدى إلى تفاقم المشاكل وهو ما تشهده مختلف المحاكم وهناك من النزاعات التي لازالت إلى يومنا هذا معلقة، وآخر ما سنه المشرع الجزائري في إطار إيجاد آليات لتطهير الملكية العقارية الخاصة هو قانون التحقيق العقاري.

### أولاً: تعريف التحقيق العقاري

في ضوء أحكام القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، فهو يقصد به بحث منهجي يقوم خصوصاً على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة، المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يوضح النتائج المتوصل لها من خلال عرض كافة الوقائع والقوال والتأكد منها بغرض إثبات حق من الحقوق يؤدي في النهاية إلى تحرير سند ملكية عقارية تكون له الحجية الكاملة في مواجهة الجميع، وهو ما أكدته المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008<sup>173</sup>.

لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحيازة طبقاً لأحكام القانون المدني على عقار لم يخضع لعملية المسح بعد وبدون سند، أو المالك الذي بيده سند محرر قبل 01 مارس 1961، أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح

– أنظر : المادة 10 من المرسوم التنفيذي 147/08، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.<sup>173</sup>



الحفظ العقاري الولائي من أجل معاينة العقار محل الحيازة، وتسليم سند الملكية وفقا للأشكال التي يقررها القانون<sup>174</sup>.

إن التحقيق العقاري الذي جاء به القانون 02/07 سابق الذكر هو إجراء قائم على أساس التقادم المكسب<sup>175</sup>، على أساس واقعة مادية وهي الحيازة. إن الحيازة المقصودة هنا هي الحيازة المبينة بأحكام المواد 808 إلى 827 من القانون المدني الجزائري طبقا للقواعد العامة، ومعنى ذلك حسب نص المادة 827 التي تضمنت شروط الحيازة (هادئة، علنية، مستمرة، خالية من العيوب، مع إتمام المدة المقدره بخمسة عشر سنة وهي مدة التقادم الطويل، وهي الأصل في التقادم). - واستثناءا حسب نص المادة 828 من القانون المدني يمكن تقدر المدة بعشر سنوات، وهي مدة التقادم القصير لكن بشرط أن تقترن الحيازة بحسن النية وأن تستند إلى سند صحيح.

التحقيق العقاري إجراء تتولاه هيئة إدارية متمثلة في مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، كما أنه إجراء اختياري يقع على العقارات الخاصة التي لم تشملها عمليات مسح الأراضي العام، فهو عكس المسح الذي هو تحقيق إجباري يشمل كافة العقارات على المستوى الوطني.

أما إذا تكلمنا عن أهداف استحداث المشرع الجزائري لقانون 02/07 هو سعيه إلى تكريس هذه الآلية لتطهير الملكية العقارية، ومعالجة النقائص القانونية والتناقضات العملية لعقد الشهرة للمرحلة من 1983-2006 ومحدودية العمل بشهادة الحيازة.

على الرغم من أن قانون التحقيق العقاري جاء لتغطية النقائص الواضحة في كل من عقد الشهرة وشهادة الحيازة، بالإضافة إلى تفعيل عملية المسح العام إذ أنه ومنذ سنة 1990 إلى غاية 2006 لم يؤدي إلى نتائج معتبرة مما أدى إلى إيجاد آلية

---

- أنظر : المادة 04 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء معاينة لحقوق<sup>174</sup> الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 15.

- أنظر : المادة 14 من القانون 02/07، المشار إليه سابقا.<sup>175</sup>

أخرى<sup>176</sup>، لتعطي دفع قوي لعملية المسح طالما أن مصالح المسح ستعتمد عليه دون إعادة للعملية، وبالتالي تقليص مدتها بشكل معتبر<sup>177</sup>.

- لا يمكن أن نتوقع من قانون التحقيق العقاري رقم 02/07 التطهير العقاري الشامل بما أنه يتم بصفة اختيارية حسب نص المادة 04 الفقرة 01 من نفس القانون.

- صحيح أن هذا القانون فعلا جاء من أجل تغطية النقائص والعيوب التي تضمنتها الآليات السابقة التي اعتمدت لضبط وإعداد عقود وسندات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة (عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، والتي ترتب عنها خلق الكثير من المنازعات العقارية على مستوى القضاء، لكن مع ذلك فقد برزت عدة نزاعات بسبب تطبيق هذا القانون عمليا، خاصة ما تعلق بالحيازة وطرق إثباتها.

### **المطلب الثالث: إشكالية العقود العرفية، العقارات مجهولة المالك وتغيير الحدود**

إن التحقيق الميداني في إطار المسح العقاري كشف عن العديد من الصعوبات والمشاكل القانونية حالت في أغلب الأحيان دون الوصول إلى النتيجة المرجوة من المسح ألا وهي تطهير الوضعية القانونية للعقار، لأن العقار محل المسح يكون متقلا بجملة من المشاكل تستدعي جهودا معتبرة من الهيئات المختصة، أهم هذه المشاكل سنتناولها كما يلي: (الفرع الأول): إشكالية العقود العرفية، وفي (الفرع الثاني): إشكالية العقارات مجهولة المالك وأخيرا في (الفرع الثالث): إشكالية تغيير الحدود.

#### **الفرع الأول: إشكالية العقود العرفية**

إن ظاهرة العقود العرفية متأصلة في المجتمع الجزائري بسبب التكاليف الباهظة التي تقتضيها المعاملات العقارية، وبما أن المسح العقاري ينصب أساسا على الملكية فإنه غالبا ما يصادف الفرق التقنية مالكين سندات عرفية سواء ثابتة التاريخ

- فضيلة قرنان، المرجع السابق، ص 101.176

- أنظر: التعليم رقم 003 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري.177

أو غير ثابتة التاريخ، لذلك تدخل المشرع وأعطى حلولاً لهذه المشكلة وهذا ما سنتناوله كما يلي:

### أولاً: تعريف العقود العرفية

يقصد بالعقود العرفية هي تلك المحررات التي تحرر بمعرفة أفراد عاديين، لا يتدخل أي موظف أو مكلف بخدمة عامة أو ضابط عمومي في تحريرها، والمشرع لا يتطلب أي شرط شكلي في تحريرها إنما الشرط الوحيد لصحتها أن تكون موقعة من أطراف العقد وأن يكون لها تاريخ ثابت.

وليكن العقد العرفي دليلاً كاملاً لإثبات تصرف قانوني وتكون له حجية قانونية في إثبات ما أعد له يجب أن يتوفر على شرطين هما:

- **الكتابة:** يشترط في المحرر العرفي المعد للإثبات أن يتضمن كتابة تدل على العرض المقصود من تحريره وهذه الكتابة لا يشترط فيها شرط خاص من حيث الصياغة ولا من حيث طريقة الكتابة<sup>178</sup>.

- **التوقيع:** إن المحرر العرفي لا يكون حجة على من ينسب إليه إلا إذا كان يحمل توقيعته حتى ولو لم يكن مكتوباً بخطه، ويقصد بالتوقيع هنا هو توقيع صاحب الشأن الذي نسب له المحرر.

أما بالنسبة لحجية العقد العرفي فيكون حجة على الأطراف المتعاقدة إلا إذا أنكر أحدهم التوقيع صراحة، أما بالنسبة للغير فلا يكون حجة على الغير إلا إذا كان له تاريخ ثابت وهذا ما نصت عليه المادة 328 من قانون الإجراءات المرتبة ويكون تاريخ العقد العرفي ثابتاً ابتداءً من يوم تسجيله، ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، التأشير عليه من طرف ضابط عمومي مختص، من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء<sup>179</sup>.

- حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 104.178

- حاجي نعيمة، المرجع نفسه، ص 144.179

## ثانيا: إشكالية العقود العرفية من حيث القوة الثبوتية

إن انتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني عن طريق تبني المسح العقاري أوجب عليه ضرورة النظر في ظاهرة التعاقد العرفي التي انتشرت في الفترة الممتدة من جويلية 1962 إلى نهاية 1970 وأصدر بشأن ذلك قانون التوثيق الذي بدأ تاريخ سريانه منذ الفاتح من جانفي سنة 1971 الذي بموجبه منع التعامل بالعقود العرفية، أما بالنسبة للعقود العرفية ثابتة التاريخ المبرمة قبل 01 جانفي 1971<sup>180</sup> فقد تدخل ثلاث مرات لتصحيحها بحيث يكون التدخل الأول بمقتضى المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 الذي بموجبه اكتسب العقود العرفية ثابتة التاريخ المحررة قبل 01 مارس 1964 صيغتها الشرعية وبالتالي أعفيت من الشهر المسبق.

أما التدخل الثاني فبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 123/93 الذي بموجبه اكتسب العقود العرفية المحررة قبل 1971 صيغتها الرسمية وأعفيت من إجراء الشهر المسبق<sup>181</sup>.

أما التدخل الثالث فبمقتضى المنشور الرئاسي المؤرخ في 30 جوان 1976، الذي جاء بهدف تصحيح العقود العرفية ثابتة التاريخ مبرمة قبل تاريخ 05 مارس 1974 وبالتالي أصبحت كل العقود العرفية المبرمة قبل 1971 والثابتة التاريخ صحيحة وقابلة للشهر<sup>182</sup>.

أما بالنسبة للعقود المبرمة بعد تاريخ 01 جانفي 1971 إذ بعد صدور الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن مهنة التوثيق أوجبت صراحة الكتابة الرسمية في كل المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان وهو ما أكدته الغرف مجتمعة للمحكمة العليا في القرار رقم 136256 المؤرخ في 18 فيفري 1997 والغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 14856 المؤرخ في 23 ماي 1997 .

---

- إعتبر المشرع كل العقود العرفية المحررة والثابتة التاريخ قبل صدور قانون التوثيق في 15 ديسمبر 1970، أنها عقود<sup>180</sup> عرفية صحيحة.

- عمار بوضياف، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، المرجع السابق، ص 53.<sup>181</sup>

- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ص 20.<sup>182</sup>

ورغم تأكيد المشرع على مبدأ الرسمية في المعاملات العقارية ووجوب الشهر العقاري لدى المصلحة المكلفة بذلك إلا أن الأفراد لا يعتبر أو لآخر فهو غالبا ما يفضلون التعامل بالعقود العرفية وهو ما يشكل عرقلة كبيرة أمام عمليات المسح العقاري<sup>183</sup>.

### ثالثا: إشكالية محتوى العقود العرفية

إن العقود العرفية محررة من قبل الأفراد دون تدخل أي جهة، مما يجعل محتواها غير دقيق وهو ما يسبب إشكالات خلال عمليات المسح وأهم هذه الإشكاليات:

**1- عقود عرفية محتواها غير دقيق المساحة:** حيث غالبا ما تعين المساحة بالتقريب في العقد وهو ما يشكل عائقا أمام المحققين، فقد ينص العقد العرفي على مساحة لكن الواقع الميداني تكون المساحة أقل أو أكثر فيصعب على الغرفة التقنية الجزم بإحدى المساحتين مما يستدعى عن إجراءات أخرى كاستجواب الجيران للوصول إلى الحقيقة التي سوف تدون على دفتر العقاري وهي إجراءات تطيل أو تعرقل عمليات المسح وتساهم في تأخيرها.

**2- عقود عرفية تكون فيها تعيين العقار من الجوار غير دقيق:** وهو ما يشكل صعوبة في تمييز الملكيات المجاورة فتصبح متداخلة يصعب تعيين الحدود الفاصلة بينها، وغالبا ما تثير هذه الحالة نزاعات بين الملاك المتجاورين، فكل واحد تمسك بالحدود التي تناسبه، بطبيعة الحال الحدود التي سوف تمكنه من حيازة مساحة أكبر، وهذه الحالة تستدعي تحقيقات مكلفة واستدعاء الملاك المجاورين لتعيين هذه الحدود المتفق عليها وإنهاء الخلافات بينهم، وإذا كان بينهم نزاع جدي ولم يتوصل إلى حل تحولهم لجنة المسح العقاري نحو القضاء العقاري للفصل في النزاع وهي من الإجراءات التي تساهم في تأخير عمليات المسح<sup>184</sup>.

### الفرع الثاني: إشكالية العقارات مجهولة المالك

- عمار بوضياف، المرجع نفسه، ص 54.183

- حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 151.184

تشكل الملكية المجهولة ظاهرة شائعة خاصة في المناطق الحضرية، بما لها من عوائق تعترض عملية السجل العقاري، كما أن تغير الحدود في ملكية الأراضي أمر وارد يؤثر على مصداقية نتائج المسح، وقد حاولت دراسة هاتين الإشكاليتين في النقاط التالية<sup>185</sup>:

### أولاً: إشكالية الملكية المجهولة

إن إشكالية الملكية المجهولة هي معقدة وصعبة، وتكون في تلك الأراضي التي أثبت التحقيق العقاري أثناء المسح العقاري أن مالكا غير معروف أو مجهول وقد تم معالجة هذه الإشكالية من عدة جوانب، وذلك من خلال تحديد أولا تعريفها والترقيم المؤقت لهذه الملكية وكذا الاحتمالات الواردة خلال فترة الترقيم وهو كآآتي:

**1- تعريف الأراضي المجهولة:** تعتبر الأراضي مجهولة المالك من أهم المشاكل التي تواجه عملية المسح العام وتأسيس السجل العقاري وأنها من أكثر النقاط غموضا وإشكالا.

ويقصد بالأراضي مجهولة المالك تلك القطع أو الأراضي التي أثبت التحقيق العقاري أثناء عملية المسح أن مالكا غير معروف أي مجهول، وذلك بع استنفاد جميع طرق التحقيق سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني وسميت الأراضي ولم تسمى العقارات مجهولة المالك ذلك أنها تبرز كإشكالية خاصة بالنسبة للقطع العقارية غير المبنية، إذ في حالة خروج أعوان المسح المباشرة التحقيق العقاري ومحاولة معرفتهم لمالك القطعة يصطدمون بجهل المالكين المجاورين له<sup>186</sup>.

**2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين كإجراء أولي:** تعد الأراضي مجهولة المالك إحدى الحالات التي عالجها المشرع بفكرة الترقيم لمدة سنتين إذ بعد استكمال مرحلة المسح تتولى إدارة المسح تسليم سائر الوثائق الناتجة عن التحقيق العقاري للمحافظة العقارية، وبعد دراسة المحافظ لهذه الوثائق والمعطيات وتفحصه لأرشيف المحافظة واتصاله كذلك بالإدارات المعنية كمصلحة الضرائب التي قد يكون لديها وصلات تخص القطعة التي جهل مالكا فإذا تبين له أنه لا وجود لمعلومة عن هذه الأخيرة

- حاجي نعيمة، المرجع نفسه، ص 133.185

- سماح ورثي، المرجع السابق، ص 72.186

فيرقمها ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين باسم الدولة، فإذا انتهت المدة ولم يقدم أي اعتراض أو احتجاج يصبح الترقيم نهائياً، وبذلك تصبح القطعة الأرضية تابعة لأمالك الدولة الخاصة وتتحوّل من أرض مجهولة المالك إلى أرض معلومة المالك ألا وهي الدولة. - وتجدر الإشارة إلى أنه يبدأ سريان مدة السنتين انطلاقاً من يوم الترقيم أو يتم الترقيم على مستوى قسم ترقيم العقارات الممسوحة بالمحافظ العقارية.

- وقد نتساءل لماذا فكرة الترقيم المؤقت لمدة سنتين، ولم يكن الترقيم نهائياً وبالتالي إنشاء الأرض مجهولة المالك باسم الدولة مباشرة؟.

- والهدف هو محاولة المشرع حماية حق ملكية الأشخاص إذ أن فترة الترقيم المؤقت - الذي يكون محل إشهار - تسمح في حال تسجيل اعتراض على هذه الحالة يسجل باسم المعارض إذا كان هو المالك الحقيقي<sup>187</sup>.

**3- الاحتمالات الواردة خلال فترة الترقيم المؤقتة:** أثناء فترة الترقيم المؤقت لمدة سنتين هناك احتمالين:

- الاحتمال الأول: تقديم اعتراض من قبل المالك أو الحائز بعد ظهوره.

- الاحتمال الثاني: مرور المدة دون تسجيل أي اعتراض.

### **الاحتمال الأول: تقديم الاعتراض**

في هذه الحالة يحتمل تقديم اعتراض من قبل الحائز أو المالك على الترقيم خلال مدة سنتين<sup>188</sup>.

وباطلاع المحافظ العقاري على هذا الاعتراض يسعى بالطرق القانونية للبت فيه وإيداع رأيه بشأن الإثباتات المقدمة سواء بشأن واقعة الحيازة أو الملكية، وبمقتضى الأمر هنا التمييز بين وضعيتين.

### **الوضعية الأولى: تقديم المعارض لوثائق رسمية**

---

- عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 50.187

- خلفوني مجيد، الدفتر العقاري مجلة الموثق مجلة دورية داخلية متخصصة، ص 12.188

وفي هذه الحالة يسجل العقار مباشرة باسم مالكه كأصل عام ثم يعطيه رقما نهائياً، ويخطر الإدارة المكلفة بالمسح بواسطة نموذج PR12، وفي هذه الوضعية نميز بين فرضيتين:

**الفرضية الأولى:** أن تتضمن السند الرسمي المقدم نفس المساحة المسجلة ضمن وثائق المسح وهنا لا تثير هذه الحالة أدنى أشكال وما على المحافظ العقاري سوى القيام بسلسلة إجراءات الترقيم النهائي وتقديم دفتر عقاري للمعترض المالك.

**الفرضية الثانية:** أن تتضمن الوثيقة المحتج بها من قبل المعترض الإشارة لمساحة تغطي جزء فقط من المساحة الثابتة في الترقيم المؤقت لمدة سنتين، وفي هذه الحالة تقتضي بعض الإجراءات على اعتبار أن الأمر يتعلق بالحدود والمالك، هنا يقتضي المعاينة الميدانية بواسطة مهندس خبير عقاري معتمد بالإضافة إلى إخطار رسمي لإدارة المسح<sup>189</sup>.

### **الوضعية الثانية: افتقاد المعترض لوثائق رسمية**

بالرجوع للإجراءات الإدارية المتبعة على مستوى المحافظات العقارية نجدها تعاملت مع هذه الوضعية بطريقتين هما:

- **الطريقة القضائية:** قبل 04 سبتمبر 2004، إذا تقدم معترض طالبا تسجيل اعتراض وبين يديه سندات تفتقد للحجية القانونية فإن المحافظ العقاري يكون في وضعية لا يستطيع أن يخالف ما تم تدوينه في سجلاته الرسمية وينبغي أن يخطر المعترض عن الوضعية القانونية وعن رفضه لما قدم إليه من وثائق ويسجل ذلك في خانة الملاحظات بعبارة "وجه إلى القضاء" وعندئذ يتعين على المدعي اللجوء للقضاء خلال مدة أقصاها ستة أشهر.

- **الطريقة الإدارية:** (ابتداء من 04 سبتمبر 2004)، نظرا لارتفاع نسبة الملكية المجهولة اضطر المدير العام للأملاك الوطنية إلى توجيه مذكرة تحت رقم 004618 أزم بموجبها الإدارة المعنية في حال عدم وجود سند بإجراء تحقيق عقاري معمق للتأكد من توافر<sup>190</sup> مصدر الحيازة على الأقل، فإذا ثبت من خلال التحقيق أن

- حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 138.189

- عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 51.190



الحيازة تعود إلى فترة ما قبل عمليات المسح يمكن أن يمنح الترقيم العقاري بشرط أن تكون أقوال الحائز مدعمة بشاهدة شخصين مصرح بها أمام الموثق<sup>191</sup>.

### الاحتمال الثاني: عدم تقديم أي اعتراض

إذا كان المحافظ العقاري بعد تلقيه سائر الوثائق من قبل إدارة المسح قد منح العقار مجهول المالك ترقيماً مؤقتاً وبحسب مقتضيات المادة 14 من المرسوم 63/76 فإن هذا الترقيم يصير نهائياً بعد انقضاء سنتين، فإن لم يظهر للقطعة مالك ولم يسجل أي اعتراض لدى المحافظة العقارية خلال المدة فإن المحافظ العقاري يقوم بتسجيل العقار باسم الدولة.

والإشكال يطرح لو مضت المدة وسجل العقار باسم الدولة ويظهر بعدها المعارض وبين يديه سندات رسمية أن هذه الإشكالية ليس من السهل الخروج منها فالأمر يتعلق بمنازعة بين فرد وإدارة أملاك الدولة، إذ لا يمكن إنكار ملكية ثابتة رسمياً لمالك معين كما أنه ليس من السهل إخراجه من أملاك الدولة<sup>192</sup>.

### الفرع الثاني: إشكالية تغير الحدود

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

### أولاً: تغير الحدود بسبب التصوير الجوي

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

- عمار بوضياف، المرجع نفسه، ص 60.191

- حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 139.192

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

وبما أنه صاحب حق فإن لجنة المسح تقوم بإعادة التحقيق في المساحة ميدانياً وذلك بإرسال خبير عقاري يعاين العقار محل الاحتجاج. وإذا أثبت أن المعارض فعلاً يملك مساحة أكبر من تلك المحددة في خريطة القسم والمسجلة في وثائق التحقيق، فإنه يتحصل على دفتر عقاري بكامل المساحة التي يملكها<sup>193</sup>.

### ثانياً: تغير الحدود لأسباب طبيعية

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

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

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

### ثالثا: تغيير الحدود بفعل تصريحات الأفراد

إن عملية المسح العقاري تعتمد أساسا على تصريحات الأفراد أثناء التحقيق العقاري مما يزيد في احتمال تغير الحدود بسبب هذه التصريحات، فعدم وعي بعض الأفراد إن لم نقل غالبيتهم يجعلهم يعتقدون أن الفرقة التقنية تابعة لإدارة الضرائب فيحاولون التصريح بجزء فقط من ملكيتهم تهربا من الضريبة في ظنهم، كتصريح أحدهم بالمساحة المبنية دون المساحة الغير مبنية، وبما أن التحقيق يعتمد على تصريحات الأفراد فإن الفرقة التقنية تسحل المساحة المصرح بها دون الباقي. لكن عندما يكشف المالك أنه فقد جزءا من ملكه لابد عليه من تقديم طعن لإضافة المساحة الغير مصرح به، وبدل أن تتقدم أشغال المسح تتوقف للنظر في حل مثل هذه المشاكل فالمشكلة هنا أن غالبية الأفراد لا يدركون معنى المسح العقاري، وقد يكون لم يسمعوا به إطلاقا<sup>194</sup>.

### رابعا: تغيير الحدود بين البلديات

ويبرز هذه الحالة عندما يتوقع عقار ما على جزء من بلدية وجزء آخر من بلدية مجاورة وكقاعدة عامة، فإنه لايجوز أن تقيم عقارين لبلديتين مما يستوجب ضمه لإحدى البلديتين وتنازل أخرى وما يترتب على ذلك وجوب تغير الحدود بمعية رئيسي البلديتين، وهذا التغير يتطلب مصادقة من الهيئات المركزية. وغالبا ما يثبت رؤساء البلديات بالحدود ويرفضون تغييرها مما يؤثر على سير العمليات المسحية ويساهم في تغييرها.

## خاتمة:

بعد دراستنا لهذا الموضوع، نستطيع القول أن المشرع الجزائري أعاد النظر بعد الاستقلال في النظام العقاري الموروث عن الاستعمار وذلك من أجل إيجاد نظم قانونية كفيلة بتطهيره، وضرورة ربط القانون بالواقع الاجتماعي والاقتصادي والسياسي حيث أدت الحاجة إلى ظهور وسيلة تكفل علانية كافة التصرفات التي تتعلق بالملكية العقارية استقراراً لها وتدعيماً للانتمان العقاري وفي هذا السياق عرفت الجزائر نظامين للشهر العقاري النظام الشخصي والنظام العيني الذي يعتمد على إعداد المسح العام للأراضي والذي هو عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية، و موضوع المسح العقاري في الجزائر والذي كان إعداداً سيديداً عند الانتهاء من عمليات الثورة الزراعية انطلاقاً من البطاقات العقارية الموجودة على مستوى البلدية، له أهمية بالغة لأنه يساعد في تشخيص الممتلكات العقارية عن طريق الوثائق المسحية، التي تشكل الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري، ولما تكتسبه عملية المسح من صبغة شرعية على اعتبار أشغالها تتم من قبل لجنة بلدية يرأسها قاضي تنشأ بموجب قرار ولائي، وتتكفل بالعملية وكالة وطنية وجدت من أجل إنجاز هذه العملية، تقوم بإيداع وثائقها لدى المحافظة العقارية قصد شهرها وإقامة وثائق ذات طابع قانوني ومثبتة للحقوق العينية لكل مالك ويحرر في النهاية الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد المثبت للملكية العقارية، لكن المسح لا يكفي وحده لتجسيد نظام السجل العقاري، ولا يجعله كفيل بضمان استقرار المعاملات العقارية وتدعيم الائتمان العقاري، إذ لا بد من وجود تدابير وإجراءات تضمن الحفاظ على مصداقية نتائج المسح حتى يعكس الوضعية الحالية للملكية العقارية بصفة مستمرة، وذلك من خلال ضبطها والتأكد من مشروعيتها كل المعلومات، حتى تكون البطاقات العقارية دائماً موافقة للسجل العقاري، خاصة وأن وضعية العقارات تتصف دائماً بعدم الاستقرار نتيجة التغيرات التي تطرأ عليها أو بسبب العوامل الطبيعية، وحتى لا يفقد السجل

العقاري ميزته وجب على المحافظ العقاري مسكه وضبطه باستمرار، فمنذ إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية تنشأ علاقة بين السجل العقاري وسجل المسح.

ومن خلال دراستنا للهيئات الإدارية القائمة بعملية المسح العقاري، لاحظنا أنها تعاني من عدة عراقيل ومشاكل منها ما هو ظاهر ومنها ما هو مخفي، فمثلا صعوبة اجتماع لجنة مسح الأراضي بجميع أعضائها نظرا لتعدددهم وكثرة انشغالاتهم في مناصبهم الأصلية، وإن اجتمعوا فلا تكون لهم نفس الآراء فهم عبارة عن مزيج من كل القطاعات، عدم القيام بالنشر الواسع لقرار الوالي القاضي بافتتاح عملية المسح العقاري نظرا للميزانية المحدودة المخصصة للعملية.

أيضا من بين العراقيل هو التناقض بين قانون الشهر العقاري على اعتباره بمثابة القانون الخاص والقواعد العامة المتمثلة في القانون المدني، تجسدت هذه التناقضات أساسا فيما يتعلق باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب والتي ينص عليها القانون المدني في المواد 827، 844، 854، 868، إذ تمكن هذه المواد الحائز للعقار من اكتسابه بمرور خمسة عشر سنة، وبالرجوع إلى الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل التجاري فهو لم ينص صراحة على منع التقادم كوسيلة لاكتساب الملكية العقارية في الأراضي التي لم يشملها المسح، وهو ما يتعارض مع مبادئ نظامي السجل والدفتر العقاريين.

وبعد الانتهاء من الأعمال المسحية، استنتجنا أنه لا طريق لإثبات الملكية العقارية إلا بواسطة الاستناد إلى الدفتر العقاري المسلم من طرف المحافظ العقاري، وهو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة.

غير أن المشرع الجزائري لم يحصن الدفتر العقاري، وهو ما يجعل صاحبه مهدد المركز القانوني وعرضة لرفع الدعاوي القضائية في أي وقت كان وذلك من خلال تمكين كل من له مصلحة باللجوء إلى القضاء من أجل طلب إلغاء الدفتر العقاري.

وفي الأخير نقدم مجموعة من الاقتراحات العملية والتي تمثل نتائج دراستنا للموضوع نوجزها فيما يلي:

- القيام بمراجعة دقيقة وتعديل المسائل الجوهرية في الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري لا سيما في تشكيل لجنة المسح بجعلها أكثر فعالية في حسم المنازعات وإحاطتها بالقوة الإلزامية. - إعادة تفعيل وتنشيط عملية المسح وتحديد آجال ثابتة وصارمة لإتمامها، وذلك من خلال توفير الوسائل المادية وبتكوين وتأطير العنصر البشري المشرف على هذه العملية.

- التعريف بأهمية عملية المسح عن طريق حملات توعية وذلك بفتح وسائل الإعلام الثقيلة، لأن أغلبية المجتمع الجزائري تجهل مضمون هذه العملية وإرشاد الملاك بالنتائج السلبية لتغيبهم.

- سن نص قانوني يمنع اكتساب العقار بالتقادم المكسب في المناطق الممسوحة. - العمل على ضمان نشر قرار الوالي المتضمن افتتاح عملية المسح العقاري، إلى خارج أراضي الوطن وذلك بإصاله لجميع من لهم مصلحة حتى ولو كانوا خارج البلاد.

- ضرورة تحديد آجال قانونية يسقط معها الحق في رفع الدعوى القضائية الرامية إلى إلغاء الدفتر العقاري، وذلك دعما لاستقرار الملكية العقارية.

- ضرورة إنشاء محاكم عقارية متخصصة يسهر على تسييرها قضاة متخصصين لهم الخبرة والدراية الكافية في مجال المنازعات العقارية من أجل ضمان عدم ضياع حقوق الأشخاص بسبب عدم التطبيق الصحيح للقانون بسبب الجهل أو سوء الفهم.

- إن تعدد أوجه المسح (المسح العام للأراضي بموجب الأمر 74/75 والتحقيق العقاري بموجب القانون 02/07) لا يمكن التكفل بها كليا إلا بتأزر مختلف المؤسسات القائمة عليها.

- إتباع سياسة التحسين والجودة من خلال إنشاء لجان مهامها معاينة مديريات المسح عن طريق تفتيش وطني وجهوي.

- تلقين أعوان المسح جملة من المبادئ الأساسية لتفعيل مردوديتهم وإثراء ثقافتهم (كيفية التعامل مع الملاك، كيفية مسك وملء بطاقة التحقيق العقاري...).

- إنشاء مدرسة وطنية لمسح الأراضي على غرار ما هو معمول به في عدة دول أجنبية مثل فرنسا.

- القيام بعملية تقييم لأشغال المسح المنجزة لنحاول على ضوءها استدراك النتائج الموجودة واستكمالها إن كان بها خلل، ولتجنب الوقوع فيها مستقبلا، وهذا التقييم يتطلب دراسة العلاقة ومدى التناسب بين ما تم إنجازه وما تم التخطيط له وذلك باتخاذ عامل الزمن كمؤشر على نجاح العملية من فشلها.

- ضرورة اللجوء إلى تطبيق نظام السجل العيني في كامل التراب الوطني طالما أن هناك قانون التحقيق العقاري 02/07 في المناطق التي لم يشملها المسح العقاري، ولا يترك الأمر اختياريا للأفراد لأن ذلك لا يؤدي إلى تطهير الملكية العقارية ولا يحقق أهداف هذا القانون، خاصة مع تأخر أشغال المسح العقاري.

وفي الأخير، يمكننا القول أن المشرع الجزائري قد أصاب في تبنيه لنظام السجل العيني، من خلال إصداره للأمر 74/75، من أجل تطهير الملكية العقارية وتثبيت الحقوق، معتمدا في ذلك على المسح العقاري باعتباره الدعامة المادية لتأسيس السجل العقاري، الذي يعكس الواقع المادي والقانوني للعقارات، رغم كل التحديات التي تواجهه من شساعة للمساحة والتكاليف الكبيرة. لكن هذا كله لا يجعل الدولة تتراجع أو تفشل في إتمام هذه العملية خاصة بعدما قطعت فيها أشواطاً كبيرة وأنفقت عليها الكثير.

----- المراجع -----

قائمة المراجع

أوال/ القرآن الكريم:

1- آليات: 35، 35، 33 من سورة طه.

ثانيا/ المؤلفات العامة:

1- السنهوري عبد الرزق احمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجلد 5، العقود التي تقع على الملكية، عقد البيع، ط5 الجديدة، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، 1991.

2- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.

5- سوار محمد وحيد الدين، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية، الأردن، مكتبة دار الثقافة، ط2001.

5- لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، سطيف، 2002.

3- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، دار الهدى، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2009.

6- نوفل علي عبد اهلل صفو الدليمي، الحماية الجزائية للمال العام(دراسة مقارنة)، دار همومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2003.



ثالثا/ المؤلفات المتخصصة:

أ - باللغة العربية:

1- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، بدون عدد الطبعة،  
الجزائر، 2006.

2- حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة،  
الجزائر 2009

5- حمدي باشا عمر، عقد الشهرة، شهادة الحياة، دار هومة، الجزائر، طبعة 2001.

- 5- زروقي ليلي. حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة العاشرة، الجزائر 2001.
- 3- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، بدون عدد طبعة، الجزائر، 2002.
- 6- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 01، الجزائر، 2005.
- 2- حميدان حسين عبداللطيف، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بدون عدد الطبعة، بيروت، لبنان.
- 1- حميدان حسين عبداللطيف، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بدون عدد الطبعة، بيروت، لبنان.
- 9- محمد مصطفى بن بوبكر زرباني، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، دار صبحي، الطبعة الأولى  
الجزائر 2015.
- 10- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومة، بدون عدد الطبعة، الجزائر 2002.
- 11- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 12- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 15- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، بدون عدد الطبعة، الجزائر،  
2006.
- 15- يكن زهدي، السجل العقاري في لبنان والعالم، الجزء الأول، التحرير والتحديد، بيروت، دار الثقافة، بدون تاريخ الطبع.

ب- باللغة الفرنسية:

1- Jean François, Brisson Auden, Droit Administratif, Université de

Bordeaux, Sans numéro d'édition, 2004.

رابعا/ الأطروحات والرسائل الجامعية: أ- أطروحات الدكتوراه:

1- رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2015.

2- لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتور، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012.

ب- الرسائل الجامعية:

1- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2001.

2- صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد الحقوق جامعة الجزائر، 1915.

5- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، رسالة ماجستير، جامعة الخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010.

5- طوابيبة أحسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، لسنة 2002.

3- السنوسي محمد الطاهر، دائرة التشريع التونسي، القانون العقاري، المطبعة العصرية، الجزء الثاني، تونس، بدون تاريخ الطبع.

6- شلحي الزهرة، دفتر العقاري كوسيلة من وسائل إثبات الملكية العقارية، رسالة ماجستير، جامعة غرداية، الجزائر، 2013.

2- سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ سنة 1990.

1- أنيسة بسكري، تأسيس العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، البليدة، 2001.

خامسا/ المقالات والمحاضرات:

أ- المقالات و المحاضرات الجامعية:

1- عمار بوضياف، المسح العقاري واشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، أبريل 2006.

2- مانع جمال عبدالناصر، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2006.

5- لبيض ليلى، المسح العام والحفظ العقاري، محاضرات موجهة لطلبة ماستر سنة أولى، تخصص قانون عقاري، 2013.

ب- مقالات المجالات القضائية:

1- محمدي فريدة، التقادم المكسب ونظام السجل العيني، الجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، الصادرة عن قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، 2005.

ج- مقالات مجلة الموثق:

1- خلفوني مجيد، الدفتر العقاري مجلة الموثق مجلة دورية داخلية متخصصة، العدد 01، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، 2002.

2- الطاهر مالخسو، التوثيق في العالم، مجلة الموثق، مجلة قانونية دورية، العدد 05، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين 1991.

5- رجيبي نور الدين، نظام السجل العيني بالمملكة العربية السعودية، مجلة الموثق، ع 10 سنة 2005.

\* الندوات:

1- عازب فرحات، مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، الديوان الوطني لأشغال التربوية، زرالدة، 1995.

سادسا/ المذكرات العملية:

1- نويري رشيد، تأسيس السجل العقاري وسير عملية الترقيمات العقارية، دليل عملي، المديرية الوالنية للحفظ العقاري، تبسة، دون ذكر السنة.

سابعاً/ النصوص القانونية: أ-أل وامر

و القوانين:

1-المر رقم 136/66 المؤرخ في 01/06/1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم بالقانون رقم 01/15، المؤرخ في 05/02/2015.

2-المر رقم 25/21 المؤرخ في 01/11/1921، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية لسنة 1921، عدد 92.

5-المر رقم 31/23 المؤرخ في 26/09/1923، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية لسنة 1923، العدد 21، المعدل و المتمم بالقانون 03/02 المؤرخ في 15/03/2003، الجريدة الرسمية لسنة 2002، العدد 55.

5-المر رقم 25/23 المؤرخ في 12/11/1923، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تاسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1923، العدد 92.

3-القانون 09/15 المؤرخ في 05/02/1915، المتضمن التنظيم القليمي للبالد، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 06 المؤرخة في 02/02/1915.

6- القانون رقم 09/01 المؤرخ في 25/02/2001، المتضمن قانون الجراءات المدنية و الدارية، الجريدة الرسمية لسنة 2001، العدد 21.

2-القانون رقم 23/90 المؤرخ في 11/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد 59، المعدل و المتمم بالمر رقم 26/93 المؤرخ في 23/12/1993.

ب-المراسيم:

1-المرسوم رقم 52/25 المؤرخ في 1925/01/03 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة،الجريدة الرسمية لسنة 1925  
العدد13.

2- المرسوم التنفيذي رقم 62/26 المؤرخ في 1926/05/23 المعدل و المتمم،الذي يتعلق باعداد مسح الأراضي العام،الجريدة الرسمية لسنة 1926،العدد50،المعدل و المتمم بالمرسومين التنفيذيين: رقم 500/15 المؤرخ في 1915/12/25،الجريدة الرسمية لسنة 1915،العدد21،و المرسوم التنفيذي رقم 155/92 المؤرخ في 1992/05/02،الجريدة الرسمية لسنة 1992،العدد26.

5- المرسوم رقم 65/26 المؤرخ في 1926/05/23 يتعلق بتأسيس السجل العقاري،الجريدة الرسمية لسنة 1926 العدد 50،المعدل و المتمم بالمرسومين التنفيذيين:رقم 10/10 المؤرخ في 1910/09/15،الجريدة الرسمية لسنة 1910 العدد 51،و رقم 125/95 المؤرخ في 1995/03/19.الجريدة الرسمية لسنة 1995.

5- المرسوم رقم 532/15 المؤرخ في 1915/03/21،المتضمن اجراءات التقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة،الجريدة الرسمية لسنة 1915،العدد21،و المرسوم التنفيذي رقم 235/91، المؤرخ في 1991/02/22،المحدد لكيفيات اعداد شهادة الحياة و تسليمها المحدثة بموجب القانون رقم 23/90 المؤرخ في 1990/11/11،المتضمن قانون التوجيه العقاري،الجريدة الرسمية لسنة 1990،العدد59.

ج- القرارات الوزارية:

1- القرار الوزاري المؤرخ في 09 مارس 1921، الصادر عن وزارة المالية، يتضمن تحديد الشروط التي يجري بموجبها مطابقة مجموعة للبطاقات العقارية مسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري، المؤسس بموجب الأمر رقم 25/23 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

د- التعليمات:

1- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 1991/03/25 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقية العقاري الصادرة عن المديرية العامة للمالك الدولة 1991.

2- التعليمات رقم 005 المؤرخة في 22 سبتمبر 2001 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري.



----- المراجع -----

ثامنا/ المجالات القضائية:

1- المجلة القضائية لسنة 1992، العدد الثاني.

2- المجلة القضائية لسنة 2003، العدد الأول.

5- مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث لسنة 2010.

رقم الصفحة	العناوين
1	مقدمة
7	الفصل الأول: الإطار القانوني العام للمسح العقاري في الجزائر
7	المبحث الأول: ماهية المسح العقاري
7	المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري
7	الفرع الأول: تعريف المسح العقاري و أساسه القانوني
7	أولاً: تعريف المسح العقاري
9	ثانياً: التنظيم القانوني لعملية المسح العقاري
11	الفرع الثاني: موضوع عملية المسح العقاري
11	أولاً: الأملاك الوطنية
12	ثانياً: الأملاك الوقفية
12	ثالثاً: الأملاك الخاصة
13	الفرع الثالث: أهداف عملية المسح العقاري
13	أولاً: ضبط الملكية العقارية
13	ثانياً: حماية حق المالك العقاري
14	ثالثاً: الضريبة الجبائية للملكية العقارية
14	رابعاً: تدعيم الجهات القضائية
15	المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بالمسح العقاري
15	الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح العقاري
15	أولاً: لجنة مسح الأراضي
16	ثانياً: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي "ANC"
19	المطلب الثالث: علاقة المسح بأنظمة الشهر العقاري
19	الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي
20	أولاً: خصائص نظام الشهر الشخصي
21	ثانياً: عيوب نظام الشهر الشخصي
22	الفرع الثاني: نظام الشهر العيني
22	أولاً: مبادئ نظام الشهر العيني
23	ثانياً: مزايا نظام الشهر العيني
23	ثالثاً: عيوب نظام الشهر العيني
24	الفرع الثالث: علاقة المسح بنظامي الشهر
26	المبحث الثاني: إجراءات المسح العقاري وآثاره
26	المطلب الأول: مراحل المسح العقاري

26	الفرع الأول: المرحلة التحضيرية
27	أولاً: إعلان افتتاح أشغال مسح الأراضي
27	ثانياً: إنشاء لجنة مسح الأراضي
27	ثالثاً: جمع المعلومات والوثائق ومعالجتها
28	رابعاً: إجراءات التصوير الجوي من أجل إعداد المخطط البياني للحدود
29	خامساً: تقسيم إقليم البلدية إلى مناطق
29	الفرع الثاني: المرحلة الميدانية
30	أولاً: عمليات تحديد العقارات
30	ثانياً: وضع حدود الإقليم البلدي
31	ثالثاً: التحقيق العقاري
32	الفرع الثالث: المرحلة الختامية
33	أولاً: الإبداع كإجراء أولي للتطهير على مستوى البلدية
33	ثانياً: دراسة الاعتراضات من طرف لجنة المسح
33	ثالثاً: إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية
34	المطلب الثاني: آثار المسح العقاري
35	الفرع الأول: ماهية السجل العقاري
36	أولاً: البطاقات العقارية
41	ثانياً: الدفتر العقاري
49	الفصل الثاني: الإشكالات الناتجة عن المسح العقاري
49	المبحث الأول: الصعوبات الميدانية
49	المطلب الأول: صعوبات متعلقة بإدارة المسح عموماً
49	الفرع الأول: المشاكل المباشرة المعيقة للمسح العقاري
51	الفرع الثاني: المشاكل غير المباشرة المعيقة لعملية المسح العقاري
53	المطلب الثاني: صعوبات تبرز أثناء التحقيق الميداني
55	المطلب الثالث: المنازعات الناشئة عن المسح العقاري
55	الفرع الأول: كيفية طرح النزاع أمام لجنة المسح
56	أولاً: تقديم الشكوى
57	ثانياً: دراسة الشكاوى
59	الفرع الثاني: أهم النزاعات التي تثار أمام لجنة المسح
59	أولاً: المنازعات الناتجة عن أخطاء في القياس وحساب المساحات
60	ثالثاً: إعداد عقود الشهرة بعد صدور قرار الوالي
61	رابعاً: المنازعات الناتجة عن إرجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها
62	خامساً: المنازعات المتعلقة بأراضي العرش
64	المبحث الثاني: الصعوبات القانونية

64	المطلب الأول: الإشكالية المتعلقة بقانون المسح
66	المطلب الثاني: الإشكالية الناتجة عن الآليات القانونية التي استحدثتها المشرع لمساعدة عملية المسح
67	الفرع الأول: عقد الشهرة
67	أولاً: شروط تحرير عقد الشهرة
68	ثانياً: مراحل وإجراءات إعداد عقد الشهرة
69	ثالثاً: تحرير عقد الشهرة وشهره بالمحافظة العقارية
70	رابعاً: الإشكالات التي يثيرها عقد الشهرة
71	الفرع الثاني: شهادة الحياة
72	أولاً: تعريف شهادة الحياة
72	ثانياً: الآثار القانونية التي تترتبها شهادة الحياة
74	الفرع الثالث: قانون التحقيق العقاري
75	أولاً: تعريف التحقيق العقاري
76	المطلب الثالث: إشكالية العقود العرفية، العقارات مجهولة المالك وتغيير الحدود
77	الفرع الأول: إشكالية العقود العرفية
77	أولاً: تعريف العقود العرفية
78	ثانياً: إشكالية العقود العرفية من حيث القوة الثبوتية
79	ثالثاً: إشكالية محتوى العقود العرفية
79	الفرع الثاني: إشكالية العقارات مجهولة المالك
79	أولاً: إشكالية الملكية المجهولة
82	الفرع الثاني: إشكالية تغيير الحدود
83	أولاً: تغيير الحدود بسبب التصوير الجوي
83	ثانياً: تغيير الحدود لأسباب طبيعية
84	ثالثاً: تغيير الحدود بفعل تصريحات الأفراد
84	رابعاً: تغيير الحدود بين البلديات
85	خاتمة