



جامعة مولود معمري - تيزي وزو



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق - نظام (ل.م.و)

حجية المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون

تخصص : القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذ:

د/نسيب نجيب

من إعداده الطالبين:

-باي يسمينة

-بوسنة دليلة

لجنة المناقشة :

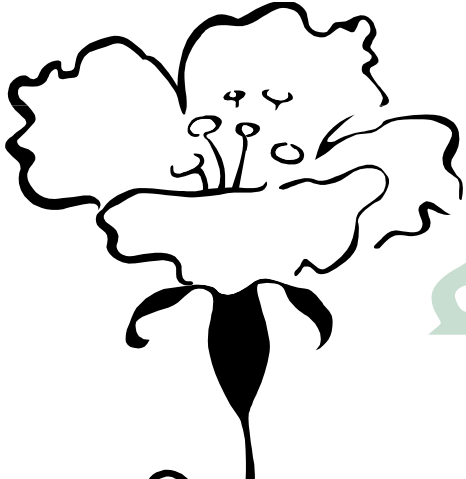
د- يحياوي أعمر، أستاذ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو رئيسا

د- نسيب نجيب، أستاذ محاضر(ب)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو مشرفا و مقررا

أ- أورحمون نورة، أستاذة مساعدة(أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2017-09-26

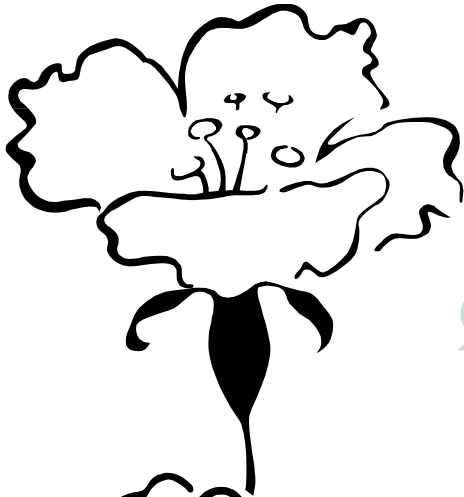
بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ



إهداء

إلى أعضا أسلك في هذا الوجود، إلى من فتحت عيناى
فلم أبصر نورا قبل نور وجهها، إلى من سهرت على
تربيتي ، إليك أسمى الغالية أطلال الله في عمرها .
إلى من أنار لي مشوار حياتي، إلى من كان سنري، إلى
من تحرى المستحيل من أجل أن يرفع من شأنى أبى
العزیز أطلال الله في عمره.
إلى من بهم أفتخر و عليهم أعتد إليك أخي و
أخواتي ،
إليك زوجي الكريم.
إليك رفيقة وربي .
إلى كل من عرفته من قريب
أو بعيد و تعذر علي فؤاده .
إلى كل هؤلاء اللهم مني ثمرة جهدي .

كلمة يسمينة.

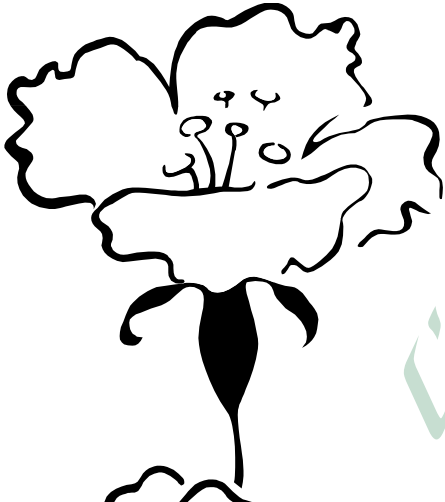


إهداء

إلى من غمرتني بحبها وحنانها و عطفها، و التي
سهرت الليالي من أجل تربيته و اعزما أملك في هذا
الوجود، و التي أوصاني الله بها أسي أسي أطال
الله في عمرها. إلى الذي ضحى لأجلي ليوفر لي
مطالبتي، إلى رمز الصبر و التضحية و العطاء، إلى الذي
قدر قيمة العلم فشجعني إلى طلبه، أبي، أطال الله في
عمره.

إلى من هم سنري في الدنيا إخوتي و أخواتي.
إلى رفيقة وربي التي تقاسمت معها هذا العمل.
إلى كل من نسيهم قلبي و لم ينسأهم قلبي.
إلى كل هؤلاء لكم سني
شجرة جهري.

كـهـ ويلة.



شكر و عرفان

نشكر الله عز و جل الذي أحانا و مدنا بالصبر على إتمام
هذا العمل كما نتقدم بالشكر و الامتنان و التقدير
لكل من ساعدنا في إعداده و إتمام هذه المذكرة
، و نذكر على وجه الخصوص الأستاذ

" المشرف الدكتور "

على جهوده المبذولة و توجيهاته
النيرة طوال فترة إعداده هذه المذكرة.
كما نتقدم بالشكر و العرفان إلى جميع
الأساتذة الكرام الذين تعلمنا على
أيديهم وأخيرا نوجه تحية تقدير
و إكبار للسادة الأساتذة
المناقشين

بسمينة + وليلة.

مقدمة

مقدمة:

يعد العقار قاعدة أساسية وثروة هامة في الحياة الاجتماعية والاقتصادية لأي بلد لذا يحوز اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه وترقيته. ونظرا للأهمية البالغة التي يكتسبها هذا الأخير تدخل المشرع لتنظيمه بقواعد قانونية بغرض حمايته عن طريق تطهير ملكيته، إذ أسس له نظاما مستقلا مغايرا لنظام التصرفات الواردة على المنقول. ولمنع المضاربة غير المشروعة عليه، بدأت الجزائر بالتنظيم القانوني للملكية العقارية مباشرة بعد الاستقلال، بصدور جملة من النصوص أهمها القانون المدني بموجب الأمر رقم 75-58⁽¹⁾ الذي عرف العقار في المادة 683 منه على أنه: «كل شيء مستقر في حيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه بدون تلف».

و لما كان العقار يشكل منذ القدم القاعدة الأساسية للثروة التي كانت وما تزال وستظل سببا في الخلافات بين الأفراد وسبب الحروب بين الدول، فقد عمل الإنسان منذ القدم لإحداث وسائل لمعاينة هذه الثروة وإثباتها ومن ثم مراقبتها والتحكم فيها، ومن بين هذه الوسائل وجد نظام مسح الأراضي الذي يعود أصله التاريخي إلى الماضي البعيد بالنسبة للحضارات القديمة المصرية والرومانية واليونانية. أما بالنسبة للجزائر، فإن تاريخ مسح الأراضي فيها ليس بالعريق، فهي لم تعرف هذا النظام خلال الحكم العثماني فقبل الاحتلال الفرنسي للجزائر كان سائدا في الدولة العثمانية نظاما عقاريا محكما ومضبوطا يستند على أحكام الشريعة الإسلامية. حيث كانت العقارات مقسمة إلى عدة أصناف أراضي الملك، أراضي العرش، أراضي البايلك وأراضي الوقف وكل نوع له نظامه وأحكامه التي تتناسب مع طبيعتها.

أما إبان الاحتلال الفرنسي وجد هذا الأخير إرثا عقاريا ضخما نتج عن تنوع الأنظمة القانونية التي تحكم كل نوع، الأمر الذي صعّب على الحكومة الفرنسية إحداث تغيير في

(1) - أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، معدل و متمم ، ج.ر.ج. عدد 78 الصادرة بتاريخ 30/09/1975.

النظام العقاري في الجزائر بما يخدم سياستها الاستعمارية، فعمل على سن عدة قوانين تعمل كلها على محاولة تملك الأراضي للأفراد ليسهل بعد ذلك التنازل عنها. (1)

إن التغييرات العميقة التي مست الممتلكات من جراء العديد من القوانين التي اتخذتها السلطات الفرنسية أثناء الفترة الاستعمارية زعزعت النظام العقاري المستقر الذي كان سائدا قبل الاحتلال فأنجبت وضعية عقارية مزرية مثقلة بمشاكل عدة لا زال يعاني منها الكثير إلى حد الآن، مما دفع بالمشرع الجزائري الاهتمام بالمشكل وضبطه عن طريق سن العديد من القوانين المتزامنة، إذ أصبح تنظيم الإقليم من بين الانشغالات الكبرى لمختلف الدول وذلك من خلال التحكم في العقار بمعرفة كل المعلومات الخاصة به، من خلال تبني مسح فعال، وهذا ما سعت إليه الدولة الجزائرية منذ الاستقلال، إذ قامت بإصدار الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري (2) والذي لم يدخل حيز التنفيذ إلا سنة 1976 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976، المعدل و المتمم. (3)

ونظرا لإصرار الدولة على ضرورة تنظيم المجال العقاري، فقد لجأت إلى الشروع في إعداد مسح الأراضي بالتوازي مع إعداد السجل العقاري تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم. (4)

ولقد جاء المسح كامتداد لعملية تأسيس البطاقات العقارية التي شرع فيها ضمن قانون الثورة الزراعية، لكن هذا الامتداد جاء بشكل حديث بحيث أنّ البطاقات العقارية تقوم على نظام الشهر العيني عكس القديمة التي كانت تقوم على نظام الشهر الشخصي.

(1)-حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، د.ط، دار الهدى، الجزائر، د.س.ن، ص 12 .
 (2)- أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج.ر.ج. عدد 92 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.
 (3)- مرسوم تنفيذي رقم 76-62 ، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل و المتمم ج.ر.ج. عدد 30، الصادرة في 13/04/1976.
 (4)- مرسوم تنفيذي رقم 76-63 ، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم ج.ر.ج. عدد 30 الصادر بتاريخ 13/04/1976.

من خلال ما تقدم، تظهر أهمية موضوع الدراسة من ناحيتين، الناحية النظرية تتمثل في كون هذا الموضوع من المواضيع الهامة في القانون العقاري التي لم تحظ بدراسة كافية، والدليل هو وجود صعوبة في إيجاد مراجع متعلقة بالموضوع، أما من الناحية العملية تكمن في أنه يعالج إشكالا قانونيا تعيشه المنظومة العقارية في الجزائر، كما أنه يمس الاقتصاد الوطني الذي يتوقف على استغلال العقار لاستثماره كونه ثروة اقتصادية هامة.

إن اختيارنا لهذا الموضوع، دفعنا إليه جوانب موضوعية، تتمثل في جهل الكثير لعملية المسح العقاري رغم أهميتها. أما عن الجوانب الذاتية، فتتمثل في تدعيم الجانب المعرفي لدينا حول موضوع المسح العقاري، و على هذا الأساس فإن إشكالية دراستنا تتمثل في :

ما مدى فعالية عملية المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في الجزائر؟

و للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على مناهج بحث مختلفة، منها المنهج الوصفي لسرد المعلومات المتعلقة بالموضوع، بالإضافة للمنهج التحليلي من خلال استقراءنا لمختلف النصوص القانونية.

على ضوء أهمية الموضوع، وما اقتضته الإشكالية المطروحة، قسمنا دراستنا تقسيما ثنائيا، خصصنا الفصل الأول لدراسة ماهية المسح العقاري عامة، وتطرقنا في الفصل الثاني إلى الإجراءات العملية والقانونية لعملية المسح العقاري وأهم الآثار المترتبة عنه.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لعملية المسح العقاري

لقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية مزرية، لذا كان من الضروري عليها إيجاد سياسة عقارية دقيقة للخروج من هذه الوضعية ، لذا عمد المشرع الجزائري إلى تكريس المنظومة القانونية محاولا بذلك التنصل من مخلفات الاستعمار، و لجأ إلى إعادة النظر في استراتيجيات الدولة لضبط الوعاء العقاري من خلال إصلاح المنظومة القانونية التي تحكم الملكية العقارية ، و لتجسيد ذلك عكفت الجزائر على إحداث آليات و أدوات قانونية تثبت و تظهر الملكية العقارية و لعل أهمها كان إصدار مجموعة من القوانين متضمنة المسح العام للأراضي.

ولما كان من الثابت أن عملية المسح العقاري مهمة ولا يمكن الاستغناء عنها إذا ما اتجهت إرادة الدولة إلى التوصل إلى سوق عقارية واضحة المعالم من جميع النواحي القانونية والاقتصادية والاجتماعية لذا وجب علينا الإحاطة بهذه العملية من الناحية النظرية من خلال الحديث عن ماهيتها (المبحث الأول) ومختلف الهيئات الإدارية التي سخرها المشرع لإنجاح العملية (المبحث الثاني).

المبحث الأول

ماهية المسح العقاري

تتوزع الملكية داخل كل دولة إلى ملكية عامة تعود للدولة، وأخرى خاصة تعود للأفراد ومن أجل تحديد الملكية وحصر مساحة كل مالك بدقة مع التأكد من سنداته، وجب إتباع نظام عقاري عصري له ركائز مادية وبشرية يتمثل في مسح الأراضي⁽¹⁾. يعتبر المسح العام للأراضي آلية أساسية لقيام نظام الشهر العيني، وذلك لما لهذه العملية من أهمية بالغة توفرها في تثبيت للملكية العقارية وضمان الحقوق، ونمو الاقتصاد عن طريق إرساء قواعد متينة لتطهير الملكية العقارية. لذا كان من الضروري تبيان مفهوم المسح العقاري (المطلب الأول) وتوضيح أنواعه وأهدافه (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم المسح العقاري

المسح العقاري عملية تتطلب الكثير من التدرج والدقة، إضافة إلى أنه ينطوي تحت العديد من الأسس، الفنية والقانونية، وينصب على العقارات باختلاف أنواعها، سواء كانت عقارات تابعة للخوادم أو تابعة للدولة. لضبط مفهوم المسح العقاري لابد من التطرق إلى تعريفه (الفرع الأول) وتبيان خصائصه (الفرع الثاني).

(1) - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009، ص 02.

الفرع الأول

تعريف المسح العقاري

يحمل مصطلح المسح من الناحية اللغوية عدة معاني منها: الغسل، وكلمة المسح في معظم القواميس العربية يقصد بها القياس والقسمة، فنقول مسح الأرض، بمعنى قاسها ومسحها مسحًا أي حصر السطح وقاسه وقسمه⁽¹⁾.

ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة (Cadastre) التي نجدها نابعة من لفظة (Catastico) اليونانية، و التي تعني قائمة، أو أيضا كلمة مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة (Capetistra) و هي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك و تحديد ملاكها⁽²⁾.

أما من الناحية القانونية فنجد أن التشريع الجزائري كغيره من التشريعات لم يعط تعريفا دقيقا للمسح، بل اكتفى بتوضيح الغاية من عملية المسح باعتباره عملية يراد من خلالها فرز سائر الملكيات الواردة على العقارات بغرض تأسيس ما يسمى بالسجل العقاري⁽³⁾. وهو ما يظهر من خلال المادة 02 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تنص على: «مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري».

وقد أضافت المادة 04 من نفس الأمر على أنه: «يتم على مجموع التراب الوطني

تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي».

(1) - عبد الرحمان مخلوف و بشير مزارى، الإجراءات القانونية المتبعة لتطهير الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات

الملكية، مذكرة الليسانس، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2013/2012، ص 07.

(2) - حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2015، ص 08.

(3) - رحال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013 /11/25، ص 07.

والهدف المباشر من عملية المسح هو تشكيل الوثائق المسحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري، والتي تتضمن الرسم التخطيطي ووثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود بلدية مع التفاصيل لكل تجزئتها⁽¹⁾.

من خلال النصين السالفين الذكر يلاحظ الغموض في تحديد مفهوم عملية مسح الأراضي وما تشمل عليه، إذ أنهما يشيران إلى الهدف المباشر من عملية المسح. لهذا حاول الكثير من الباحثين تعريف عملية المسح، نذكر من بينها:

الأستاذ عمار بوضياف: «المسح عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة، بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليه من حقوق»⁽²⁾.

الأستاذ جمال بوشنافة: «حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني»⁽³⁾.

من خلال ما سبق ذكره يتضح لنا أن عملية مسح الأراضي عملية مزدوجة ذات وجهان وجه فني يهدف إلى وضع هوية العقار عن طريق تثبيت وتحديد موقعه ومساحته وحدوده، ويعين الحقوق المترتبة لها أو عليها، ووجه قانوني لاعتمادها على أسس قانونية، وذلك من خلال إنشاء بطاقة هوية للعقار أي أسماء المالكين، وحقوقهم العينية وأسباب التملك⁽⁴⁾.

(1) - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008 / 2009، ص 45.

(2) - نقلا عن: زوليخة عائشة و بلخير بشرى و صلاح مراد، سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة الليسانس، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2012 / 2013، ص 51.

(3) - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 08.

(4) - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 04.

الفرع الثاني

خصائص المسح العقاري

من خلال تعريفنا لعملية مسح الأراضي يمكن حصر المسح العام للأراضي باعتباره الأساس المادي للسجل العقاري بعدة خصائص نذكر منها:

أولاً: عملية فنية تقنية.

باعتبار المسح العام للأراضي يقوم على أسس تقنية وفنية (ميدانية)، 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 والإطلاع على أحدث التقنيات والآلات التكنولوجية المتطورة، مثل: الطائرات التي تلتقط الصور الجوية⁽¹⁾.

قد تبدو هذه العملية سهلة من حيث الجانب النظري إلا أنها عملياً تتطلب تسخير رؤوس أموال ضخمة، إذ اضطرت الجزائر سنة 1990 اللجوء إلى البنك الدولي لتمويل برنامج المسح المسطر من قبل الدولة للفترة الممتدة ما بين 1993 إلى 2008، وتم تخصيص هذا القرض حسب ما جاء في تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي لتغطية مصاريف تأطير العنصر البشري، وأجهزة سحب الخرائط وكذا تمويل عمليات جلب خبراء أجانب مختصين في أعمال المسح والتصوير الطبوغرافي⁽²⁾.

ثانياً: عملية إدارية.

تفتتح العمليات المسحية في كل بلدية بناءً على قرار إداري صادر من الوالي، إضافة إلى اعتماده على الوثائق الإدارية تلك التي تحوزها باقي الهيئات الإدارية.

(1) - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 21.

(2) - طيب عائشة، « المسح كآلية لتطهير الملكية العقارية »، مداخلة في أعمال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، المنعقد في جامعة البليدة 2، يومي 2 و3 جوان 2014، ص 22.

كما أن عملية المسح عملية معقدة، تشرف عليها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وما تشمل عليها من فروع محلية و جهوية⁽¹⁾.

ثالثا: عملية قانونية.

يعتبر المسح العقاري عملية قانونية بالنظر إلى أهم الأهداف المتوخاة والنتائج المنتظرة منها وهو الوصول إلى نظام قانوني محكم يجسد ضبط الوعاء العقاري ويعمل على تأمين واستقرار المعاملات العقارية، ولتجسيد ذلك الاستقرار تبنى المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 74-75 مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري، والتي تعتبر المرجع الأساسي في الاعتراف بحق الملكية أو كل حق عيني آخر يتعلق بالعقار⁽²⁾.

المطلب الثاني

أنواع المسح العقاري وأهدافه

بالرجوع إلى مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية التي تنظم العقار في الجزائر تبين أن المشرع قد حدد أنواع المسح في نصين (الفرع الأول). كما أنّ هذه العملية أحسن وسيلة لوصف وتحديد الأملاك العقارية لما تتضمنه من معلومات متنوعة ترمي لأهداف متعددة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

أنواع المسح العقاري

قسم المشرع الجزائر المسح العقاري إلى نوعين:

(1) - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 22.

(2) - طيب عائشة، مرجع سابق، ص 22.

أولاً: المسح الحضري والريفي.

تتميز عملية المسح العقاري، بكونها تتم على مستوى كل بلدية معنية، بقرار من الوالي المختص إقليمياً، على أن تقسم تلك البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه الساري إلى قسمين: ريفي وحضري⁽¹⁾.

حسب المادة 21 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 1976 معدل و متمم على أنه: «تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليه في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.

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

أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية».

وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء والتعمير داخل الولاية وفق أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) و الذي يعتبر وسيلة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري. كما يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة، فهو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي و البيئي و ينظم العلاقات بينه و بين جميع المراكز الحضرية المتجاورة. إلى جانب مخطط شغل الأراضي (POS) الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و من مهامه تعيين مساحات الأراضي الفلاحية و الغابات الواجب حمايتها و تصنيفها⁽²⁾.

(1) - رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 15 مارس 2014، ص 177.

(2) - حامدي أمين، مرجع سابق، ص 13.

كما حدد القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾ الأراضي الفلاحية و الأراضي العامرة، فاعتبرت المادة 04 منه الأراضي ذات الوجهة الفلاحية، كل أرض يكون لها إنتاج خلال مدة زمنية معينة، على أن يكون هذا الإنتاج حاصل بتدخل الإنسان و موجّه للبشر أو الحيوان أو الصناعة.⁽²⁾

و اعتبرت المادتين 20 و 21 منه الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير كل قطعة يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية و التجهيزية، و إن كانت هذه القطعة غير مزوّدة بكل المرافق أو غير مبنية أو ساحات خضراء أو حدائق، أما الأراضي القابلة للتعمير فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير.

تجدر الإشارة إلى أنّ عملية المسح تتم في كلا المنطقتين (ريفي - حضري) بنفس الكيفية، إلا أنّ المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات ومقاييس أكبر من تلك المقاييس المتطلبة داخل المنطقة الريفية، لأن المساحة الحضرية أصغر من المساحة الريفية⁽³⁾.

ثانيا: المسح الغابي.

تعتبر الغابات أملاك وطنية عامة طبيعية حسب ما جاء في المادة 37 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم⁽⁴⁾.

(1) - انظر المادة 04 من القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري ، المعدل والمتمم بموجب امر رقم 95 -26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، ج.ر.ج. عدد 55 الصادرة في 27/09/1995.

(2) - انظر المادتين 20 و 21 من نفس القانون .

(3) - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 10.

(4) - المادة 37 من قانون رقم 90-30، المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج. عدد 52 الصادرة في 02/12/1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، ج.ر.ج. عدد 44 الصادرة في 08/08/2008 .

نظرًا للأهمية والوظائف التي تحققها الغابات من حماية للبيئة ومكان للتنزه، ومن مزاياها المتعددة المفيدة للفرد وللمجتمعات ككل، أولًاها المشرع حماية خاصة عندما أقرّ إدراجها في نظام الأملاك الوطنية العمومية، وبذلك أصبحت الغابات غير قابلة للتصرف فيها، ولا الحجز عليها ولا إكتسابها بالتقادم.

ومن أجل تحديد الملك الغابي تحديدًا دقيقًا يصعب بعده التعدي عليه، أصدر المشرع مرسوم تنفيذي رقم 2000-115 مؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية محددًا فيه إجراءاتها⁽¹⁾.

وما تجدر الإشارة إليه هو أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها، بل ونظرًا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالبًا ما يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام⁽²⁾.

الفرع الثاني

أهداف المسح العقاري

يعد المسح العقاري الدعامة الأساسية لإنجاح أي سياسة عقارية، فهو الأداة التي تخلص المساحة العقارية من الفوضى التي تكتسحها لذلك، فقد خصصت لها الدولة الجزائرية جهودًا وإمكانات مادية وبشرية ضخمة، وذلك بغرض تحقيق جملة من الأهداف التي يمكن حصرها فيما يلي:

أولاً: ضبط الملكية العقارية.

تنص المادة 02 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد المسح العقاري العام وتأسيس السجل العقاري على أنه: «إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري»، فالهدف من عملية المسح العقاري هو فرز

⁽¹⁾ -مرسوم تنفيذي رقم 2000-115 مؤرخ في 24 مايو 2000 يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية ج.ر.ج. عدد 30 ، الصادرة في 2000/05/28 .

⁽²⁾ - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 13.

الملكيّات العقارية وضبط المساحات برسم الحدود، مما ينجر عنه من تنظيم للوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام، يتم إفراغ هذا التنظيم في وثائق مسحية، تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية.⁽¹⁾ فعند انتهاء عملية المسح على المستوى الوطني، يظهر الهدف الحقيقي من كل ذلك والمرتكز أساسا على إنشاء السجل العقاري العام الذي يحدد فيه جميع الملكيات وجميع العقارات في التراب الوطني.⁽²⁾

ومن المؤكد فإن تطبيق هذا النظام والإسراع فيه سيؤدي حتما دوره في إعلام الغير بالملاك الحقيقيين لها، سواء كانت ملكيات عمومية أو ملكيات خاصة وبكل التصرفات الواقعة عليها. مما يؤدي إلى القضاء على الفوضى العقارية واستئصال ظاهرة التعامل بال عقود العرفية في الميدان العقاري ودعم الائتمان العقاري.⁽³⁾

ثانيا: حماية المالك

تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري معدل و متمم على أن: «تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري...».

إنّ عملية المسح العقاري تهدف أساسا إلى تمكين حائز العقار من سند يثبت ملكيته لذلك العقار، وقد سوى المشرع الجزائري في هذا المجال بين الشخص الطبيعي والمعنوي.⁽⁴⁾ يسلم الدفتر العقاري إلى الشخص المالك الذي حدد عقاره تحديداً كلياً بعد إعداد عملية المسح للعقار، إذ يشير فيه إلى كافة البيانات والمعلومات الموجودة في مجموعة

(1) - شريالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، فرع قانون خاص المعقم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، د.س.م، ص 85.

(2) - موهوب يحي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة ماستر، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2013، ص 10.

(3) - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 30.

(4) - رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 185.

البطاقات العقارية، من وصف للعقارات، هوية أصحاب الحقوق العينية، وكافة الأعباء المتقناة بها⁽¹⁾. و تسجل فيه جميع الحقوق الموجودة عليه، ويشكل الدفتر العقاري وفقا لما نصت عليه المادة 19 من الأمر رقم 74-75 السند الوحيد والأقوى في إثبات الحق العيني العقاري الأصلي⁽²⁾.

ثالثا: تحديد الضريبة العقارية.

إن الضرائب العقارية من أقدم الضرائب المباشرة، ففي الجزائر وقبل صدور قانون المالية 1990 كانت الضرائب العقارية تخصص لفائدة الدولة بهدف التنمية الوطنية. تكمن علاقة المسح العقاري بالضريبة العقارية في المعلومات الأكيدة التي توفرها عملية المسح لتحديد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار⁽³⁾. ذلك من خلال إحصاء كل العقارات الموجودة بالبلدية ومعرفة مساحتها وطبيعتها سواء كانت مبنية أو غير مبنية وتحديد المالك المكلف بدفع الضريبة باعتبارها مساهمة إجبارية يدفعها بصفة نهائية دون مقابل⁽⁴⁾. يعتبر العقار مورداً جبايئاً هاماً يعتمد عليه في دعم الخزينة العامة بهدف تفعيل التنمية على الصعيدين المركزي والمحلي، فالحكومة الجزائرية عندما تحملت مشروع المسح العام لكافة التراب الوطني رغم تكلفته الباهضة فهي تهدف من وراء ذلك إلى تحديد وضبط الملكيات العقارية بدقة، حتى يتسنى فرض الضرائب العقارية⁽⁵⁾.

(1) - ضيف احمد، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات والبحوث والدراسات، عدد 6، 2009، ص 223.

(2) - تنص المادة 19 من الأمر رقم 74-75 على ما يلي : «تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية».

(3) - شربالي مواز، مرجع سابق، ص 86.

(4) - حاجي نعمة، مرجع سابق، ص 29.

(5) - جغلول زغدود و نعيمة حاجي، "المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر"، مجلة معارف، عدد 14، جوان

2013، ص 241.

رابعاً: تدعيم الجهات القضائية.

لقد كفل المشرع الجزائري لحق الملكية حماية خاصة، وذلك بسننه لمجموعة من المواد القانونية نصت عليها قوانين مختلفة منها المادة 64 من دستور 1996 المعدل و المتمم التي تنص على «أن الملكية الخاصة مضمونة»⁽¹⁾، والمادة 386 من قانون العقوبات⁽²⁾ والتي تنص على عقوبات تتمثل في الحبس والغرامات على كل معتد على ملكية عقارية مملوكة للغير إضافة إلى نصوص القانون المدني لاسيما ما جاء في الباب الأول من الكتاب الثالث.⁽³⁾

إنّ هذا النوع من قواعد الحماية الهدف منه هو جبر الأفراد بالطرق القانونية على احترام حدود ملكياتهم وعدم الاعتداء على ملكيات الآخرين. فالمشرع الجزائري خول للطرف المضرور رفع دعواه أمام القضاء العادي والعقاري وهو ما بث فيه بإمكانية تعيين خبير مختص، من مهامه الاتصال بالجهات المعنية، وبناء على هذه المعلومات المقدمة للخبير يبني القاضي قناعته ويؤسس حكمه لصالح الطرف المعتدى عليه⁽⁴⁾.

إنّ عملية مسح الأراضي حقيقة تبنى الخيار الوحيد من أجل الوصول إلى التطهير العقاري وتجهيز التراب الوطني بمخططات وسندات مقيدة تخدم التطور الاقتصادي والاجتماعي على حدّ سواء.

(1) - المادة 64 من دستور 28 نوفمبر 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 ، المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، ج.ر.ج. عدد 76 صادر في ديسمبر سنة 1996، معدل و متمم.

(2) - أمر رقم 66-165 مؤرخ في 08 يونيو 1966، يتضمن قانون العقوبات معدل و متمم، ج.ر.ج. عدد 49،الصادرة في 11/06/1966.

(3) - تنص المادة 386 قانون العقوبات: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2000 إلى 100.000 كل من إنتزاع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس وإذا كان إنتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد والعنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الحياة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة 20.000 إلى 100.000دج".

(4) - شربالي مواز، مرجع سابق، ص 87.

المبحث الثاني

ضبط مهام مسح الأراضي العام والهيئة المكلفة به.

لقد تم توفير هياكل عديدة وإقرار إجراءات قانونية خاصة لإنجاز عمليات المسح ونظرا لخصوصية هذه العمليات فإن بدءها يجب أن يكون بقرار صادر عن الوالي وأن تشرف عليه لجنة خاصة يرأسها قاضي، فكل هذه الآليات القانونية التي أوجدها المشرع من أجل أن يحقق مهام محددة⁽¹⁾، ويؤدي نظام مسح الأراضي دورا هاما في مجالات مختلفة لاسيما في تحديد السياسة العقارية إذ يقدم كل المعلومات والبيانات المتعلقة بالعقارات ويحدد هوية جميع الملاك والحائزين ويترجمها في وثائق ذات قيمة قانونية، (المطلب الأول).

ونظرا للأهمية البالغة التي تتصف بها عملية المسح، ارتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشأت خصيصا لهذه العملية من أجل التدقيق السليم والإحصاء الشامل من خلال التركيبة المالية والطبيعية العقارات (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المهام المنتظرة من تأسيس مسح الأراضي العام.

تتعد مهام المسح من تقنية، وقانونية واقتصادية، فالمهمة التقنية تقوم أساسا على عمليتي التحديد المادي للعقارات والتحري بشأنها من جهة ومن جهة أخرى جمع البيانات المتعلقة بها (الفرع الأول) ، والمهمة الاقتصادية تتمثل هي الأخرى في كون المسح وسيلة لتحديد الضريبة العقارية و آلية للنهوض بالعقارات الفلاحية (الفرع الثاني).

(1) - شربالي مواز ، مرجع سابق، ص 87

الفرع الأول

المهمة التقنية

إن جميع العقارات تخضع لعملية المسح، وبالتالي فهي تخضع لعملية التحديد وذلك بضبط حدودها في الميدان وقياس أبعادها وتحديد مساحتها بدقة، وأثناء هذا التحديد يجب القيام بأعمال البحث والتحري (هوية المالك- أسباب وكيفية التملك... الخ). وفي الأخير تترجم حدود العقارات على مخططات مساحية ويخصص لكل عقار بطاقة عقارية خاصة به⁽¹⁾.

أثناء تحديد العقارات والتحري بشأنها تسري عملية جمع البيانات المتعلقة بأصحاب هذه العقارات ويخصص لكل شخص بطاقة عقارية خاصة به، بحيث تدون فيها جميع المعلومات الخاصة به، وهنا كل شخص تم مسح عقاره يخصص له رقم حساب مساح خاص فيه جميع أملاكه التي تم مسح عقارها⁽²⁾.

إن تخصص الأعوان المكلفين بمسح الأراضي في المجال التقني وإنجاز المخططات أهلهم قانونا إلى جعل مخططات مسح الأراضي التي ينجزونها كمرجع يعتمد عليها في مراقبة الأشغال التي تقوم بها الإدارات والمؤسسات العمومية، وهذا التحقيق يتطابق في المقاييس المستعملة وتوحيدها بغية الوصول إلى تنسيق العمل بين جميع الجهات التي يعتمد المخطط، الشيء الذي يجنب تكرار الأعمال ذاتها ويعفي خزينة الدولة من صرف أموال إضافية⁽³⁾.

(1) - لزهاري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012/2013، ص 27.

(2) - مرجع نفسه، ص 28.

(3) - فيروز براني، مسح الأراضي، مذكرة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2001/2002، ص 40.

الفرع الثاني

المهمة القانونية

إنّ المهمة الأساسية التي تم تأسيس المسح من أجلها هي إعداد الوثائق المساحية فبعد الإنتهاء من أعمال التحديد والتحقق حول العقارات وتحرير البطاقات العقارية بشأنها وتكتملتها بالأعمال الإدارية تأتي على أثرها مرحلة إعداد الوثائق المساحية وتشمل هذه المرحلة تحرير وثائق مسح الأراضي العام، ثم إيداعها بمقر البلدية المعنية لكي يستطيع كل من يهيمه الأمر أن يقدم احتجاجاته بشأن العقارات الممسوحة. ويلى ذلك اجتماع اللجنة البلدية لمسح الأراضي بشأن الوثائق المودعة وبعد ذلك يتم وضع وثائق المسح حيز الاستعمال⁽¹⁾.

إن المهمة القانونية المنوطة بالمسح لا تقتصر على إعداد الوثائق المساحية فقط والمنصبة على العقارات الممسوحة بل إن دور المسح يمتد إلى مجال شهر التصرفات القانونية لدى المحافظة العقارية، فكل عقد أو قرار قضائي يتضمن تصرف قانوني ناقل أو منشئ أو مثبت أو مسقط لحق عيني كحق الملكية، حق الانتفاع ... لا يمكن إشهاره لدى المحافظة العقارية إلا إذا كان مرفق بمستخرج مسح الأراضي تحت طائلة رفض لإيداع من قبل المحافظ، وهذا الأخير تسلمه لجنة مسح الأراضي إلى معدي العقود كالموثقين، وهذا المستخرج يلعب دورًا هامًا في إعطاء المواصفات القانونية للعقار من حيث هوية مالكه، ومراجعة الوثائق المساحية في وثائق المسح، كرفع القسم المساحي الذي ينتمي إليه العقار ورقم جزء الملكية أي مجموعة الملكيات ومساحته وطبيعته القانونية⁽²⁾.

(1) - لزاهري القيزي، مرجع سابق، ص 31.

(2) - مرجع نفسه، ص 37.

الفرع الثالث

المهمة الاقتصادية

إن تحديد وتعريف الملكيات سواء بتمثيلها بيانياً في مخطط حسب موقعها في الميدان مع توضيح الحدود أو بتسجيلها في سجل الذي يدرج فيه تحت اسم وهوية كل مالك كل المعلومات المتعلقة بعقاراته بما في ذلك الموقع، الرقم المساحي... الخ، كل هذه المعطيات تجعل من مسح الأراضي عبارة عن منبع لانتقاء مختلف المعلومات العقارية والاقتصادية المتنوعة، مما يجعله في مركز ينتظر منه أن يلعب دور وثائقي هام في مواجهة عدد متزايد من المستعملين، كما أنه يشكل عنصر جوهري لكل عمل منهجي، وأساس ضروري إذ لم نقل إلزامياً لإعداد وإنجاز مخططات التصوير.

بالإضافة إلى الأهمية البالغة التي تلعبها هذه المعطيات (أي مخططات مسح الأراضي) من قيمة معلوماتية دقيقة، فإنها تجنب صرف نفقة إضافية ضخمة وتوفر لشتى مشاريع التنمية الجهد والوقت. فوثائق مسح الأراضي إذن يمكنها تأمين مهمة ذات طابع اقتصادي وإحصائي هذه المهمة تتخلص أن المسح يعتبر كقاعدة لتحديد والوعاء الضريبي للعقارات وأنه كآلية للنصوص بالعقارات الفلاحية⁽¹⁾.

أولاً: المسح كقاعدة لتحديد الوعاء الضريبي.

تعد المهمة الضريبية تعد بمثابة المهمة الأصلية للمسح، فالأصل في تأسيس المسح في العديد من الدول خاصة الأوروبية كان من أجل غاية إدارية بحتة كونه يستعمل كوسيلة لحساب الضريبة العقارية⁽²⁾.

فمن خلال المعلومات التي يوفرها المسح عن طريق الوثائق المساحية فإنه يمكن تحديد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار، ذلك أن تحديد المكلف بالضريبة وذلك بالإطلاع على سجل المساحة الذي يحتوي بالإضافة إلى مساحة كل عقار، يبين كل المعلومات

(1) - فيروز براني، مرجع سابق، ص 42.

(2) - مرجع نفسه.

المحددة لهوية المالك، وفي نفس السجل يخصص لكل مالك رقم حساب مساحي تدون فيه جميع العقارات التي يملكها الشخص في أي بلدية ممسوحة.

لكن بالنسبة للجزائر فقطاع الضرائب لم يستفد كثيرا من أعمال المسح كون الكثير من المناطق لا تزال فيها أعمال المسح جارية ومناطق أخرى لم تمسح بعد⁽¹⁾.

ثانيا: المسح للنهوض بالعقارات الفلاحية.

تحتل الزراعة مكانة هامة في تنمية المجتمع وازدهاره وقد اهتمت معظم الدول بإصدار القوانين التي تنظم القطاع الفلاحي، وفي الجزائر صدرت عدة مراسيم ونصوص تشريعية تتعلق بتنظيم هذا القطاع.

ورغم الإمكانيات الفلاحية الكبيرة التي تزخر بها الجزائر، إلا أن ما يلاحظ هو ركود هذا القطاع وتراجع الإنتاج الفلاحي، وهذه السلبيات كانت نتيجة السياسات المتبعة من قبل الحكومات المتعاقبة التي غلبت الاعتبارات السياسية والاجتماعية على النتائج الاقتصادية⁽²⁾. وفي دراسة أقامها المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، حصر فيها الأسباب التي أدت بالقطاع الفلاحي إلى ما هو عليه اليوم والعواقب الوخيمة الناجمة عن ذلك. كما اقترح في المقابل بعض الحلول المناسبة للخروج من هذا الوضع وكان أهم ما اعتمد عليه هو دور مسح الأراضي في هذا المجال، وذلك انطلاقا من أن وضعية العقار الفلاحي المعقدة، التي تعد سببا مباشرا في اختلال وتدهور القطاع الزراعي، لا يمكن إيجاد حل لها إلا في إطار إنجاز المسح العام للأراضي الذي يعتبر وسيلة أساسية وفعالة من أجل التسوية النهائية للمسألة العقارية في جمع جوانبها، ومن ثم تسوية وضعية العقار الفلاحي⁽³⁾.

كما أن تحقيق تنمية فلاحية مخططة ووضع قرارات حاسمة والإسراع في تحديد سياسة عقارية حقيقية للتكفل بمسألة العقار الفلاحي، والاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية لا

(1) - لزهاري القيزي، مرجع سابق، ص 38.

(2) - مرجع نفسه.

(3) - فيروز براني، مرجع سابق، ص 43.

يمكن أن يتحقق إلا بالإلمام بالوضعية القانونية والحقيقية للعقارات لأن كل القرارات التي تتخذ يجب أن تكون على أساس معطيات حديثة وواقعية، مع الأخذ بعين الاعتبار الأوضاع التي كان عليها العقار سواء في عهد الاحتلال الفرنسي أو بعده، أين تعدد وضعه القانوني، و هذا الأمر لا يتحقق إلا بأعمال المسح⁽¹⁾.

يمكن أن تساعد عملية المسح في إنشاء بنك معطيات يحتوي على معلومات تقنية وقانونية تعطينا وصف قانوني وحقيقي للعقارات حول الطبيعة القانونية للأراضي وأنماط المزروعات المنجزة عليها وهوية مستغليها أو مالكيها، ضف إلى ذلك فإن أعمال المسح تمكن أصحاب العقارات الفلاحية من الحصول على السندات والوثائق التي تثبت ملكيتهم لهذه الأراضي وهذا ما يشجع البنوك والمؤسسات المالية على منح القروض، وإبرام الرهن لأصحاب العقارات، وهذا من شأنه أن يحرك عجلة الاستثمار في المجال الزراعي⁽²⁾.

المطلب الثاني

التنظيم المؤسسي لمسح الأراضي

باعتبار أن عملية المسح العقاري عملية معقدة ودقيقة تتطلب الكثير من القدرات المادية والبشرية، ارتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى أشخاص و هيئات أنشأت خصيصا لهذه العملية.

ومن ذلك سناحول دراسة الأجهزة القائمة على عملية المسح العقاري المتمثلة في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (الفرع الأول)، ثم المحققون التابعون لإدارة الدولة والحفظ العقاري (الفرع الثاني) و المحافظة العقارية (الفرع الثالث).

(1) - لزاهري القيزي، مرجع سابق، ص 39.

(2) - فيروز براني، مرجع نفسه، ص 43.

الفرع الأول

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح

كان يناط سابقا بالإشراف على عمليات المسح العقاري مباشرة للدولة عن طريق مكتب يتواجد داخل مديرية أملاك الدولة الخاضع مباشرة لوزارة الاقتصاد⁽¹⁾. وهو ما جاء صراحة في المادة 05 من الأمر رقم 75-74 بنصها: «إن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافضة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية».

و عند بداية سنة 1984 استقل المكتب عن مديرية أملاك الدولة أصبح كليهما متساويين ويخضعان لنفس الدرجة كمديرية التنسيق المالي، ونظرا للتغيرات السياسية والاقتصادية التي شهدتها الجزائر نهاية الثمانينات خاصة بعد صدور دستور 1989 تم إعادة هيكلة الجهة المكلفة بالمسح العقاري، بحيث تم التنازل عن العملية لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي⁽²⁾ وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي⁽³⁾.

و بالرجوع إلى المادة الأولى منه نجد أن المشرع الجزائري قد عرف الوكالة السالفة الذكر على أنها: «تتأش مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وتكتب باختصار (و.و.م.أ) وتدعي في صلب النص (الوكالة)».

(1) - أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012/09/30، ص 136.

(2) - طيب عائشة، مرجع سابق، ص ص23، 24.

(3) - مرسوم تنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج.ر.ج.ج عدد 54، الصادرة في 1989/12/20، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 12 فبراير 1992، ج.ر.ج.ج عدد 13 الصادرة في 19/02/1992.

باعتبار الوكالة الوطنية هي الركيزة الأساسية لإنجاز وتجسيد عمليات المسح، يتعين التطرق إلى:

أولاً: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على أنه: «يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير».

يشرف على الوكالة الوطنية للمسح مجلس إدارة يديرها مدير، يتكون مجلس الإدارة هذا من ممثلين والعديد من الإدارات المركزية (الدفاع، الداخلية، التجهيز، الفلاحة النقل... الخ)، يتم تعيين هؤلاء بموجب قرار صادر عن وزير المالية، يشترط فيهم على الأقل صفة نائب المدير في الإدارة المركزية، وفي حالة فقدانه هذه الصفة يفقد عضويته ويتم تعويضه بأخر تتوفر فيه هذه الشروط⁽¹⁾. يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة كلما دعت الضرورة ذلك، بناء على طلب من الرئيس أو ثلث أعضائه، كما يمكنه أن ينعقد بصفة استثنائية بطلب من الرئيس.

يمكن لهم عند عقد الاجتماع الاستعانة بأشخاص ذوي الكفاءات المعترف بها في الميدان، الذين من شأنهم إفادة المجلس في المسائل التي تعرض عليه للتداول والفصل فيها⁽²⁾. يكلف مجلس الإدارة باتخاذ جميع التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة وعملها ويتداول في المسائل المنصوص عليها في المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234⁽³⁾.

تكلف الو.و.م.أ بإنجاز العملية التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني وتتشكل من:

1- فرع رئيسي:

(1) - طيب عائشة، مرجع نفسه، ص 23.

(2) - أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 138.

(3) - أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، مرجع سابق.

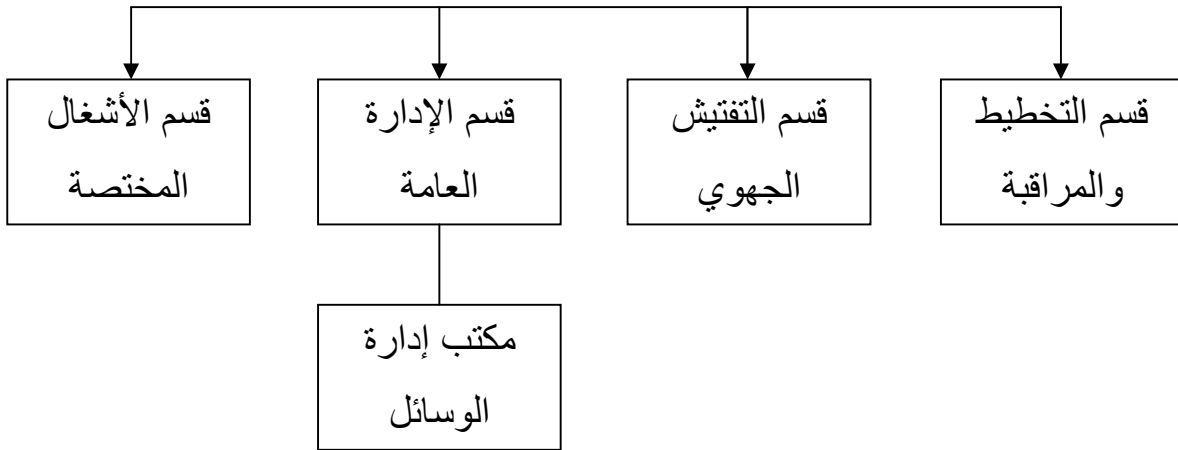
تنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 على ما يلي: «يكون مقر الوكالة في مدينة الجزائر، ويمكن نقله إلى أي مكان آخر في التراب الوطني بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بناءً على اقتراح من وزير الاقتصاد».

يتواجد المقر الرئيسي للوكالة المتمثل في المديرية العامة متواجد بالجزائر العاصمة ويعتبر المشرف الرئيسي على عمليات المسح في كافة التراب الوطني وبالتالي فإن الفروع الجهوية والمحلة يخضعون له إدارياً⁽¹⁾. ويضم خمس مديريات فرعية، هي المديرية الفرعية للتخطيط والمراقبة والمديرية الفرعية للبحث والتطوير والمديرية الفرعية للوسائل والمديرية الفرعية للمستخدمين والمالية، المديرية الفرعية للإنتاج⁽²⁾.

2- فرع جهوي:

توجد حالياً ثمان مديريات جهوية لمسح الأراضي، الكائن مقرها بكل من الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، شلف، سطيف، ورقلة، بسكرة، ويتواجد على مستوى كل واحدة من هذه المديريات أربعة مصالح وفقاً لما يبينه المخطط الوارد أدناه⁽³⁾.

الفرع الجهوي



3- فرع محلي (ولائي):

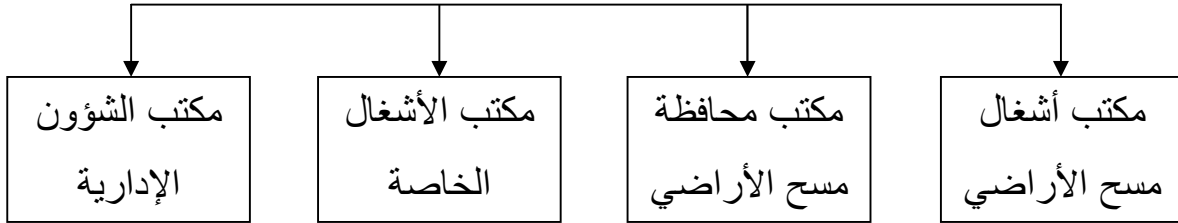
(1) - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 39.

(2) - أنظر الملحق رقم 01 من المذكرة.

(3) - أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 142.

التي كانت تسمى بالمديريات المحلية و قد أصبح كل فرع محلي يضم أربعة مكاتب بدل ثلاثة، ويتجسد نظامه الداخلي في المخطط التالي: (1)

الفرع المحلي



ثانيا: مهام الوكالة الوطنية للمسح.

تنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على أنه: «تكلف الوكالة في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة، بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني، وهذا على أساس عقود مسبقة إذا ألزم الأمر. ويمكن أن يكلفها وزير الاقتصاد لحسابه بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة وفقا للتنظيم المعمول به وضبطه باستمرار».

يتضح من المادة أن للو.و.م.أ ازدواجية في المهام المكلف بها:

1- المهام الرسمية:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي.

(1) - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 44.

- تجيب على استشارات الجمهور من الملاك وذوي الحقوق وكل من له مصلحة بخصوص العقارات، حتى القضاء إذا أراد الحصول على معلومات بشأن العقارات محل النزاعات.
- تحضير وتحرير الوثائق والملفات المرتبطة بأشغال لجان مسح الأراضي والحدود.
- تحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار حفاظا على قيمتها العملية.
- السهر على تطابق عمليات مسح الأراضي مع السجل العقاري، وهذا عن طريق تبادل المعلومات بينها وبين المحافظات العقارية.
- تنظيم الأرشفة ونشر وتسليم الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي.
- مراقبة الأشغال المنجزة من قبل المساحين ومكاتب الدراسات الطبوغرافية الخواص المنجزة لفائدة الإدارات العمومية⁽¹⁾.

2- المهام الاستثنائية:

- يمكن لوزير المالية أن يكلف الو.م.م.أ القيام لحساب الدولة بعملية جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة سواء كانت خاصة أم عمومية وفي هذا الإطار تقوم الوكالة:
- إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.
 - تنظيم مصنف لمعطيات المسح يحصي الأملاك الوطنية.
 - السهر على متابعة الإحصائيات الخاصة للأملاك العقارية الوطنية.
 - تطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم التقني المتصلة بهدفها⁽²⁾.

(1) - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 46.

(2) - موهوب يحي، مرجع سابق، ص 27- ص 28.

الفرع الثاني

المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري.

يعود الفضل إلى نجاح عمليات المسح وتسوية أوضاعها إلى التحقيق العقاري، الذي يلعب دور كبير فيما يخص بالاعتراف بالحقوق العقارية وتثبيت الملكية العقارية، والتي تؤول مهامه إلى الأعوان المحققون الذين يلتزمون بالدقة في تسيير المهام المنوطة لهم والسهر على دراسة السندات والعقود⁽¹⁾.

إن التحقيق العقاري في إطار عملية المسح العقاري يقوم به عونين محققين، ينتمي أحدهما إلى مصلحة الحفظ العقاري والآخر إلى مصلحة أملاك الدولة، بمشاركة عون من البلدية بصفته ممثلاً لهذه المجموعة فيما يخص الأملاك العقارية التابعة للبلدية⁽²⁾. يؤدي الأعوان مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح، وهم مكلفون بفحص السندات والوثائق المقدمة لهم، وجمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين، وهنا عليهم تدوين كل الآراء والملاحظات التي قد تثير التحقيق، لتقدير وقائع الحياة المثارة، والكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق، ثم مقارنة المعلومات المستقاة ميدانياً بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة والوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية، ليعمد المحققون بعد ذلك على إعداد بطاقات التحقيق العقاري⁽³⁾.

وفي هذا الأساس نصت المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 1999/07/17⁽⁴⁾ على توضيح المهام التي تقع على عاتق الأعوان المحققين التابعين لمصالح أملاك الدولة

(1) - موهوب يحيى ، مرجع سابق ، ص 27 - ص 28.

(2) - رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 202.

(3) - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 58.

(4) - المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 1999 / 07 / 17 المتعلقة بدور المحققين العقاريين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المدرجة في إطار المسح العام للأراضي ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية ، نقلاً عن أورحمون نورة ، ص 155 - ص 156 .

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعملية المسح العقاري.

والمتمثلة في الأعمال التحضيرية المتمثلة عموماً في جميع الوثائق لضمان السير الحسن لعملية المسح أو أثناء الأعمال الميدانية والمتمثلة في عمليات التحديد للعقارات والتحقق من الحقوق المتعلقة بها⁽¹⁾.

والتحقيق يتم سواء وجدت السندات أم لم توجد، فتقديم السند لا يمنع من القيام بالتحريات، بل يجب الفحص الدقيق لتلك الوثائق المقدمة ومن أجل ذلك يجب العمل على أن يتحقق الأعوان من قانونية المستندات المقدمة لهم التي يجب أن تتوفر فيها كل مميزات السند المقبول بالنظر إلى التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية وحدثة المعلومات التي تحتويها إلى جانب دقة السند المقدم، فقد لا يعكس الوضعية الحقيقية للعقار⁽²⁾.

إذا لم يتم إبراز نقص في السندات أثناء التحقيق، فإن العقار المعني يكون موضوع ترقيم نهائي، عند الإجراء الأول في السجل العقاري.

أما إذا أدى تقديم الوثائق إلى بعض الوضعيات المشوية واعتراها بعض الغموض تطلب الأمر إجراء تحريات إضافية⁽³⁾. ومن الوسائل التي تنقص من قيمة السند تكون الوثيقة لها كل مميزات السند القانوني إلا أنها لا تتعلق بذلك العقار محل التحقيق، وينقص الدليل والحجة ولا يمكن إثبات الملكية إلا عن طريق التحري⁽⁴⁾.

(1) - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 39.

(2) - رحامية عماد الدين، مرجع سابق، ص 204.

(3) - بوزيتون عبد الغني، مرجع نفسه، ص 40.

(4) - موهوب يحيى، مرجع سابق، ص 29.

الفرع الثالث

المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية من أهم الآليات الوطنية التي أنشأتها الدولة ونظمتها في تشريعاتها، باعتبارها مصلحة عمومية، يشرف على تسييرها محافظ عقاري، وهي تضطلع بمجموعة من المهام⁽¹⁾.

يمكننا تعريف المحافظة العقارية بأنها مصلحة عمومية، وظيفتها الأساسية حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر، المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية، وتعرف كذلك باسم محافظ الرهن⁽²⁾.

استحدثت المحافظة العقارية بموجب الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وبالرجوع إلى المادتين 20 و 21 أوكلت مهمة تنظيم المحافظة العقارية، وقواعد سيرها وشروط تعيين المحافظين العقاريين إلى الجهة الوصية والمتمثلة في وزارة المالية.⁽³⁾

تطبيقا للمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم الذي صدر تنفيذا للأمر رقم 75-74 تم استحداث لدى المديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسييرها محافظ عقاري⁽⁴⁾. وعليه وطبقا لنص هذه المادة، فإن المحافظة العقارية عبارة عن مكتب تابع للمديرية الفرعية

(1) - عمروش الحسين، "المحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، مداخلة في الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، المنعقد في جامعة المدية ، يومي 27 و 28 أبريل 2011 ، ص 01.

(2) - دليلة جلايلية، "دور المحافظ العقاري"، مداخلة في الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، المنعقد في جامعة المدية ، يومي 27 و 28 أبريل 2011 ، ص 02.

(3) - راجع المادتين 20 و 21 من الأمر رقم 75-74، مرجع سابق.

(4) - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 ، معدل و متمم ، مرجع سابق.

للولاية، لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية⁽¹⁾، كما حددت المادة 02 منه الدور الجهوي للفرع في تحديد ومعرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى المترتبة على العقار عن طريق إشهارها⁽²⁾.

وفي سنة 1991 صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، أصبحت بذلك المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية.⁽³⁾

أولاً: أقسام المحافظة العقارية.⁽⁴⁾

تتكون المحافظة العقارية طبقاً لنص المادة 04 من القرار المؤرخ في 04/06/1991 المتضمن التنظيم الداخلي للمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة من 3 أقسام: يسير كل قسم من طرف موظف يعمل تحت رئاسة المحافظ العقاري، وهذه الأقسام تتمثل في:⁽⁵⁾

1- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة.

يشكل قسم الإيداع الإجراء الأولي للشهر العقاري، ويعتبر تسجيل المعلومات في سجل الإيداع العملية الجوهرية التي ينطوي عليها الإشهار العقاري⁽⁶⁾.

كما يعتبر القسم المسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق، يسير من قبل رئيس يختار من بين الموظفين الذين تتوفر لديهم الشروط القانونية التي نص عليها المرسوم

(1) - عمر تيمجدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، فرع قانون إداري، كلية الحقوق و

العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2014، ص 8.

(2) - عمروش الحسين، مرجع سابق، ص 04.

(3) - طيب عائشة، مرجع سابق، ص 23.

(4) - أنظر الملحق رقم 02 من المذكرة.

(5) - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظة العقارية، د.ط، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص 81.

(6) - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط3، دار هوم، الجزائر، 2011، ص 83.

التنفيذي رقم 92-116⁽¹⁾، وتمثل الأعمال الموكلة لهذا القسم بمثابة الإجازة الأولى لعملية حفظ الوثائق المودعة وتأتي بعد ذلك من مرحلة الدراسة الشكلية لها فإذا استوفت كل الشروط القانونية يقبل الإيداع وتأتي بعد ذلك الدراسة الموضوعية. كما يكلف هذا القسم بمتابعة تحصيل الرسوم الخاصة بعملية المسح، والشهر العقاري ومسك سجل الإيداع والبطاقات الخاصة⁽²⁾.

2- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات.

يتولى هذا القسم مهمة ترتيب وتنظيم الوثائق المودعة بقسم الإيداع وتسجيلها بالسجل العقاري ضمن مصنفات الأحجام الخاصة، بالإضافة إلى مسكه وتعيينه حتى يشكل صورة صادقة على الوضعية الحالية القانونية للعقارات. كما يتولى أيضا مهمة تسليم المعلومات للمواطنين وذلك في صورة شهادة عقارية، تثبت وجود أو عدم وجود التصرف العقاري بالإضافة إلى تسليم مستخرجات عن بطاقة العقارات المشهورة⁽³⁾.

3- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي.

يتولى قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي متابعة عمليات إيداع وثائق مسح الأراضي التي تهدف إلى ترقيم العقارات على مستوى البلديات التابعة للمحافظة مقابل تسليم محضر استلام وثائق مسح الأراضي، كما يتولى تسليم الدفاتر العقارية وشهادات الترقيم المؤقت، ومتابعة المنازعات الناشئة عن عمليات الترقيم المؤقت⁽⁴⁾.

(1) - مرسوم تنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14/03/1992 يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و شروط التعيين فيها و تصنيفها ، ج.ر.ج. عدد 92 الصادرة في 21/12/1992.

(2) - دليلة جلايلية، مرجع سابق، ص 03.

(3) - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 84.

(4) - طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، فرع قانون إداري، كلية الحقوق والعلم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2015، ص 56.

ويسير قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي موظف من بين المفتشين والمراقبين الذين تتوفر فيهم الشروط الواردة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116(1).

ثانيا: مهام المحافظة العقارية.

تباشر المحافظة العقارية مجموعة من المهام، تهدف من خلالها إلى حماية الملكية العقارية والمعاملات الواردة عليها وذلك من خلال مسك السجل العقاري وحفظ الوثائق العقارية، كما للمحافظة العقارية دور في إعلام الغير بالمعاملات التي يتم شهرها على مستواها الإقليمي(2).

نجد أن المشرع الجزائري قام بتعداد وتوسيع مهام المحافظة العقارية بشكل متدرج وعبر نصوص قانونية مختلفة والتمثلة في:

1- مهامها في إطار الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975:

في إطار الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وإعداد السجل العقاري، لم يأت المشرع إلا بمبادئ وقواعد عامة لتحديد مهام المحافظة العقارية، حيث ركز بموجب هذا الأمر على الاختصاص الجوهرى للمحافظات العقارية، والقائمة على مهمة مسك السجل العقاري باعتباره أساس الحفظ العقاري، ولأن القيد في السجل العقاري المنشأ للحق العيني حماية لحقوق الغير، بالإضافة لقيام المحافظة العقارية بمسك مجموعة البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري(3).

(1) - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116، مرجع سابق.

(2) - عمر تيمجدين، مرجع سابق، ص 12.

(3) - عمروش الحسين، مرجع سابق، ص 06.

2- مهامها في إطار المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976:

لقد وسع المشرع الجزائري في هذا المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري في تعداد المهام الموكلة للمحافظة العقارية وذلك بشكل صريح وما يلاحظ على المشرع، أنه ربط هذه المهام بالمهام المسندة للمحافظ العقاري⁽¹⁾، وحسب المادة 03 من نفس المرسوم تتمثل هذه المهام في:

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية.
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق والمحركات.
- فحص العقود والتأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية والموضوعية.
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة لمختلف الحقوق.
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- إعطاء المعلومات إلى الجمهور عند طلبها.
- ترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري.
- استلام وثائق مسح الأراضي.
- تبليغ مصلحة مسح الأراضي بكل التحولات العقارية المشهورة خلال عمليات مسح الأراضي.
- تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها⁽²⁾.

3- مهامها في إطار المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991:

في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري⁽³⁾، يتضح لنا أن المشرع

(1) - ضيف أحمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2007/2006، ص 35.

(2) - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، معدل ومتمم، مرجع سابق.

(3) - مرسوم تنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للدولة و الحفظ العقاري ج.ر.ج عدد 10 الصادرة في 06 مارس 1991.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعملية المسح العقاري.

الجزائري حصر مهام المحافظة العقارية، بإجراء شهر مختلف العقود مستوفية الشروط الشكلية والموضوعية، بالإضافة لإعداد ومسك السجل العقاري، والتأشير على الدفاتر العقارية، وتحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري⁽¹⁾.

(1) - عمروش الحسين، مرجع سابق، ص 07.

الفصل الثاني

الإجراءات العملية للمسح العقاري وأثاره

كما سبق وأن أشرنا آنفاً في الفصل الأول، فإنّ عملية المسح العقاري ذو أهمية بالغة و لا يمكن الاستغناء عليها في تثبيت الملكية العقارية وضمان الحقوق لأصحابها، ونظراً لهذه الأهمية نجد أنّ المشرع أحاط عملية إعدادها بعدة مراحل وإجراءات.

فبعد استكمال إجراءات المسح بإجراءات قانونية يؤول الاختصاص فيها للمحافظ العقاري من أجل التجسيد الفعلي للسجل العقاري والتأشير بنتائج التحقيق الميداني في البطاقات العقارية (المبحث الأول) لتسليم الدفتر العقاري في النهاية لمن ثبت له حق الملكية، الذي سيكون وفقاً لمبادئ الشهر العيني السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة، وهذا الأخير يقدم إلى كل الملاك الذين تكون عقاراتهم في مناطق ممسوحة، و قد يكون هناك مُلاك لا يقدم لهم رغم توفر شروط اكتسابهم للملكية والسبب يعود إلى كثرة النزاعات التي تثار أثناء عملية المسح أو عند تأسيس السجل العقاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول

إجراءات تنفيذ عملية المسح العقاري

تمر عملية المسح العام للأراضي بعدة إجراءات، بدءًا بالأعمال التحضيرية التي تتم على مستوى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، إذ تترجم هذه العملية في الواقع عن طريق قرار من الوالي، يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح، ثم يلي ذلك إنشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود المعنية بهذا القرار، حيث تباشر الفرق المكلفة بالمسح بعملية التحقيق العقاري (المطلب الأول)، التي تختتم بالتسجيل في السجل العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الإجراءات التحضيرية والميدانية لعملية المسح

إنّ أساس نظام الشهر العيني هو المسح العام للأراضي، الذي يعد وسيلة مادية لتحديد النطاق الطبيعي للعقارات، غير أنه لتجسيد هذه العملية لابد من المرور بمجموعة من المراحل والإجراءات، لذا حرص المشرع الجزائري على ضمان حسن سير هذه العملية باتخاذ مجموعة من الإجراءات سواء عند التحضير (الفرع الأول) أو عند إعداد العملية وضبطها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الإجراءات التحضيرية

أولاً: الإجراءات الأولية.

تقوم مصلحة مسح الأراضي على المستوى المحلي بمجموعة من المهام تمهيداً لعملية المسح العقاري، المتمثلة في:

1- جمع الوثائق:

يباشر رئيس مكتب المسح البحث في أول الأمر في كل الوثائق أو معظمها المثبتة للملكية أو الحيازة العقارية الممارسة على العقارات التابعة للدولة أو الخواص أو الأملاك الوقفية، وذلك لما لهذه الوثائق من أهمية في تحديد حدود الملكية العقارية وملاكها⁽¹⁾. إلا أن هذه الوثائق تختلف حسب طبيعتها والجهة التي أصدرتها، والمتمثلة فيما يلي:

- مخططات تعيين حدود البلدية المعنية بالمسح المعدة تطبيقاً للقانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/12/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.

- مخططات الوحدات الإدارية القديمة التي تتضمن مخططات مجلس الشيوخ الفرنسي المنجزة بخصوص الأملاك العقارية في الجزائر أثناء الاحتلال الفرنسي خلال قانون سيناتوس كونسلت (Senatus Consultes).

- المخططات النموذجية المعدة بموجب قانون وارنيي (Warnier).

- مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية المصادق عليها أو غير المصادق عليها.

- المخططات الخاصة بالأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي.

- المخططات الخاصة بحدود الأراضي التي تم تأميمها في إطار الثورة الزراعية⁽²⁾.

إضافة إلى الوثائق المقدمة من طرف كل من تهمهم عملية المسح سواء كانت وثائق إدارية للقوائم والشهادات والقرارات التي تحوزها الهيئات و المصالح العمومية التابعة للدولة. ضف إلى ذلك السجل الجبائي المتواجد على مستوى مصالح الضرائب⁽³⁾.

(1) - بوسهوه ناصر و احمد منصوري ، المسح العام للأراضي و التحقيق العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الدكتور يحيى فارس ، المدينة ، 2013/2012 ، ص 31.

(2) - أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 146.

(3) - طيب عائشة، مرجع سابق، ص 27.

2- عملية التصوير الجوي:

يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي، وبالانتهاء منها تسلم الصورة الملتقطة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، من أجل إعداد وثيقتين مختلفتين حسب الطابع الجغرافي للإقليم. إذ يتم إعداد ما يسمى بالصورة الجوية المعالجة وهي عبارة عن وثيقة أعدت بسلم معين لها المواصفات المقررة للمخطط، بحيث تظهر مرأى الصورة الجوية قياساً على الصورة الجوية الملتقطة وفقاً لتقنيات خاصة، وعلى أساسها يتم إعداد المخطط الطبوغرافي الذي يستعمل بعد ذلك كمرجع أساسي لتعيين حدود الملكيات على تراب البلدية⁽¹⁾.

3- تجزئة الإقليم:

لا يمكن مسح البلدية دفعة واحدة، فلا بد من خطة تقنية لتقسيمها إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي، وذلك بالاعتماد على الوثائق المقدمة والمعدة من طرف الخبير الطبوغرافي، حتى يسهل العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية⁽²⁾. كما يتعين عدم تقسيم الأماكن المسماة أو جزء من إقليم يشكل مجموع متجانس إلى قسمين، إذ يُستحسن ضمها في قسم واحد إذا كانت مساحتها لا تسمح بذلك. كما يجب احترام تقنيات معينة في ترقيم الأقسام⁽³⁾.

ثانياً: الإجراءات الإدارية

يقوم مدير مسح الأراضي، و بعد استكمالها لكافة الإجراءات التحضيرية بترقيم الأقسام المجزأة للبلدية المعنية بالمشح، بتقديم اقتراح لوالي الولاية من أجل إصدار قرار للإعلان عن انطلاق عملية المسح، و تعيين لجنة التي تتكفل بالعملية للقيام بها.

(1) - شريالي مواز، مرجع سابق، ص 89 - ص 90.

(2) - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 66.

(3) - طيب عائشة، مرجع سابق، ص 27.

1- قرار افتتاح عملية المسح:

إن عملية المسح لأي بلدية تكون موضوع قرار من الوالي المختص إقليمياً، يحدد فيه على الخصوص تاريخ افتتاح عمليات المسح، و التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية، و في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، و كذلك في الجرائد اليومية الوطنية، كما تبلى نسخة من هذا القرار إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بهذا القرار، كما يتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية و كذا في البلديات المجاورة و ذلك في أجل 15 يوم قبل افتتاح هذه العمليات.⁽¹⁾

2- إنشاء لجنة المسح:

بمجرد افتتاح أعمال المسح العام تشكل لجنة بلدية لمسح الأراضي، و هي اللجنة التي أشارت إليها المادة 09 من الأمر رقم 75-74⁽²⁾، فأحداث هذه اللجنة على مستوى كل بلدية أمر ضروري للسير الحسن و الفعال لهذه العملية، إذ بعد صدور قرار الوالي يتم مباشرة إنشاء لجنة مسح الأراضي، و ذلك من أجل وضع الحدود للبلديات المعنية لهذا القرار⁽³⁾.

و تتكوّن هذه اللجنة من الأعضاء الآتية:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيساً، و يعين هذا القاضي من طرف رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائباً للرئيس.
- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

(1) - صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015/2016، ص 175.

(2) - أنظر المادة 09 من الأمر رقم 75-74، مرجع سابق.

(3) - لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011/2012، ص 61.

- ممثل للمصالح المحلية للأملاك الوطنية.
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
- ممثل لمصلحة التعمير بالولاية.
- موثق تعينه الهيئة المُخولة في المنظمة المهنية.
- مهندس خبير عقاري، تعينه الهيئة المحمولة في المنظمة المهنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله⁽¹⁾.

وتستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بأعضاء إضافيين هم ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية، بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية، وممثل على المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للزّي بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية⁽²⁾.

تجتمع هذه اللّجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبناء على دعوة من رئيسها يقوم كاتب اللّجنة وهو العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بتحرير محضر منفصل على مداولات هذه اللّجنة. والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، و يجب أن يكون على الأقل ثلثا أعضائها حاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس وتنفذ قرارات اللّجنة بموجب مقرر من الوالي⁽³⁾.

تكلف هذه اللجنة بجمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، كما تقوم بالتنبّث عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم. وفي حالة عدم وجود اتفاق محاولة التوفيق بينهم. كما تعمل على البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية

(1) - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 128.

(2) - ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية -دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه، فرع قانون خاص، كلية الحقوق، وهران، 2011/2010، ص 173- ص 174.

(3) - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع نفسه، ص 129.

ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات معاينة حق الملكية المسلمة على إثر عمليات معاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثروة الزراعية في جميع المنازعات التي لا يمكن تسويتها بالتراضي⁽¹⁾.

الفرع الثاني

الإجراءات الميدانية والختامية

بعد استكمال الأعمال الأولية لافتتاح عملية المسح، تمر عملية المسح إلى مرحلة

موالية:

أولاً: الإجراءات الميدانية.

يعتبر التحقيق الميداني من أهم مراحل المسح العقاري ، حيث أسندت هذه العملية إلى أعوان مصلحة المسح المحلية ، و بالتحديد إلى فرق تتشكل من خمسة أعوان على الأقل عونان مكلفان بتحديد الملكية ، مرفقان بعونين محققين احدهما من مديرية الحفظ العقاري و الآخر من مديرية أملاك الدولة لتمثيل الدولة أثناء تعيين حدود العقارات العائدة ملكيتها لها بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية⁽²⁾. يقصد بهذه العملية خروج الفرق التقنية إلى أقسام البلدية لإجراء التحقيقات الميدانية بحيث يقسم مهام التحقيق إلى هؤلاء الأعوان للوصول في الأخير إلى ضبط دقيق للحقوق العينية وتحديد أصحابها وبالتالي فإن كل العقارات معنية بالتحقيق الميداني⁽³⁾.

1- معاينة أصحاب الحقوق:

يتولى المحققون العقاريون قبل السير الميداني والتحقيق في الملكية، بمعاينة أصحاب الحقوق أو المالكين الظاهرين، (المالك قد يكون شخص طبيعي أو معنوي).

(1) - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 62، معدل و متمم ، مرجع سابق .

(2) - أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 152.

(3) - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 71.

تحديد هوية الشخص الطبيعي تكون بذكر اسمه، لقبه، وتاريخ ومكان الميلاد وضعية حالته العائلية، عنوانه... الخ. وفي حالة ما إذا كان العقار على الشيوع، فإذا أوجدت الفريضة يسجل الشخص الذي يدير المال المشاع مع إضافة عبارة و"فريقه"⁽¹⁾. أما الأشخاص المعنوية تكون بذكر تسميتها ومقرها الاجتماعي، إذا كانت شركة جمعية أو هيئة محلية، فتعين بطبيعتها (اسمها، طبيعتها القانونية، مقرها الاجتماعي، قانونها الأساسي...).

إذا كان صاحب الحق جماعة محلية فيقتضي تحديدها ببيان ما إذا كانت بلدية أو ولاية، ما إذا كانت تابعة للهيئات العمومية الوطنية فيعين ذكر مقرها أو مسيرها⁽²⁾.

2- معاينة حق الملكية والحقوق العينية الواردة على العقار:

يتم التحقيق الميداني بخروج الفرقة التقنية إلى الميدان وتتولى مهمة معاينة حق الملكية من خلال سندات إثبات الملكية التي يحوزها المالكين أو من خلال أقوال وتصريحات الملاك المجاورين. ينص التحقيق على معاينة حق الملكية والحقوق والأعباء التي تشغل حق الملكية⁽³⁾.

أ- معاينة حق الملكية بسند:

عند معاينة حق الملكية بعقد هنالك عدة حالات تصادف المحقق منها حالة ملكية ، بعقد في نزاع، في شيوع، في حالة قسمة، عقار مشترك... الخ⁽⁴⁾.

تتم المعاينة بفحص دقيق للوثيقة المقدمة للمحقق، تفرض مصلحة المسح أثناء مرحلة التحقيق العقاري على المحققين ضرورة فحص السند المقدم من المالك بكل دقة إذ لا يكف

(1) - بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري و زراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000 / 2001، ص 34 - ص 35.

(2) - رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 238 - ص 239 .

(3) - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 73.

(4) - بروك لياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، رسالة ماجستير، فرع قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2006 / 11/04، ص 23.

مجرد تقديم سند ما لإثبات حق الملكية، بل لابد أن يكون هذا السند قانونيا يتضمن كل المواصفات المحددة من قبل المشرع لإثبات حق الملكية فضلا عن التأكد من طبيعة المعلومات التي يتضمنها السند⁽¹⁾.

ب- معاينة حق الملكية في غياب سند:

في حالة غياب السندات، تتم معاينة حقوق الملكية عن طريق التحريات يرمي التحقيق في هذه الحالة إلى محاولة معرفة فيما إذا كان شغل ملك معين هو نتيجة حيازة مطابقة لأحكام القانون المدني أو هو مجرد شغل غير شرعي. فالتحقيق إذن يهدف إلى تسوية وضعية الملاك الذين يفتقدون سندات تثبت حقوقهم ولا يتعلق الأمر بتسوية حالات ناتجة عن مجرد شغل غير شرعي الأملاك⁽²⁾. و يتم عن طريق البحث حول واقعة الحيازة إذا ما توفرت شروطها، هذه العملية تتطلب تحقيق معمق بقصد جمع كل العناصر الضرورية المكونة للحيازة المتماسك بها⁽³⁾.

أما فيما يخص الحقوق و الأعباء التي تثقل الملكية، ينبغي على المحقق التعرف عليها خلال عملية التحقيق تشمل على الانتفاع، حق الاستعمال، حق السكن، الاستغلال. هذه الحقوق تثبت بواسطة السند أو عن طريق البحث. أما الأعباء التي تثقل العقار فهي تأمينات عينية تضم الرهن والامتياز⁽⁴⁾.

ثانيا: الإجراءات الختامية.

بعد استكمال عملية التحقيق والمعاينة الميدانية لحق الملكية والحقوق العينية الأخرى يتم تحرير نتائج التحريات وإعداد وثائق المسح ليتم إيداعها لدى البلدية.

(1) - قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2001/2000، ص 74- ص 75.

(2) - بروك لياس، مرجع سابق، ص 28.

(3) - أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 156.

(4) - بروك لياس، مرجع نفسه، ص 29.

1- إعداد وثائق المسح:

بعد انتهاء الأعوان التقنيين من أعمال المسح، كما هي محددة في القانون في إقليم بلدية ما يتم بناءً على نتائج هذه العملية إنجاز مجموعة من الوثائق التي تكمل عملها تسمى بجملة وثائق المسح⁽¹⁾.

هذه الوثائق نصت عليها المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم، بالإضافة إلى المادة 8 من الأمر رقم 75-74 تتمثل هذه الوثائق في:

- 1- جدول الأقسام وسجل لقطع الأرض ترتب فيه مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
- 2- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء هؤلاء المالكين، والمقصود به هو العقارات التي يملكها شخص واحد والتي تكون متجاورة ولا يفصل بينهما ملكيات أخرى تسجل باسم مالكيها فضلا عن تسجيل كل عقار وإعطاء رقما خاص به.
- 3- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض.
- 4- جدول التحقيق وهو وثيقة تقنية والمكلفون بالمسح أثناء أعمال القياس والتحديد، وهذه الوثيقة تعد خصيصا لتسلم إلى المحافظ العقاري من أجل تمكينه من تحديد حقوق الملكية العقارية⁽²⁾.

2- إيداع وثائق المسح:

إثر الانتهاء من الأعمال الميدانية والتحقيقات العقارية، وفقا للمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل و المتمم⁽¹⁾.

(1) - ويس فتحي، مرجع سابق، ص 177.

(2) - أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المعدل و المتمم والمادة 08 من الأمر رقم 75-74، مرجع سابق.

تودع الوثائق والمخططات خلال شهر على الأقل في مقر البلدية لتمكين المعنيين من الإطلاع عليها. هذا الإيداع يكون إجبارياً، إذ يقوم رئيس البلدية بتحرير محضر إيداع، يعلن في الأماكن المخصصة في البلديات المجاورة وأيضاً عن طريق الإعلان الشفوي في الأماكن العمومية لتمكين من مست حقوقهم بتقديم اعتراضاتهم خلال المدة المحددة قانوناً يوضع سجل الاحتجاجات والشكاوي أمام لجنة المسح لدراسته وفحصه والسعي لمحاولة الصلح في حالة عدم التوصل للتوفيق بينهم تحدد حدود مؤقتة للعقارات⁽²⁾. وبمجرد انتهاء إعداد مسح الأراضي كله توضع وثائق مسح الأراضي في حيز الاستعمال وتعد في ثلاثة نسخ، ترسل النسخة الأولى لمقر البلدية المعنية، لإعلام الجمهور والثانية تحتفظ بها مصلحة المسح للمعينة، والثالثة تودع بالمحافظة العقارية.

تقوم المصلحة المكلفة بعملية المسح بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وشهرها في السجل العقاري ويثبت هذا الإيداع بموجب محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 8 أيام ابتداءً من تاريخ إيداع الوثائق، ولمدة 4 أشهر عن طريق الإعلان في الجرائد اليومية الوطنية أو إعلانات يتم إلصاقها في مقر المحافظة العقارية والبلدية وعلى مستوى كل بلديات الوطن، ذلك من أجل تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية الأخرى من تسلم الوثائق التي تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة⁽³⁾.

(1) - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

(2) - ضيف أحمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 64.

(3) - بوشامة كريمة وجعيلب زينة، شهر التصرفات العقارية، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر،

2008/2007، ص 29 .

المطلب الثاني:**الإجراءات القانونية اللاحقة لعملية المسح العقاري**

يقوم المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري ويعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم الوثائق، ويختلف ترقيم العقارات حسب حجية السندات المقدمة (**الفرع الأول**)، كما يقوم أيضا المحافظ العقاري بتجسيد هذه الترقيعات في بطاقات عقارية، التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك (**الفرع الثاني**)

الفرع الأول**ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري**

يقوم المحافظ العقاري بمجرد استلامه ووثائق مسح الأراضي بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري، وذلك بأثر رجعي من تاريخ الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح⁽¹⁾، وذلك طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 معدل ومتمم يقسم الترقيم إلى نوعين⁽²⁾:

أولاً: الترقيم النهائي.

تنص المادة 12 من المرسوم رقم 76-63 معدل ومتمم على أنه: «يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل وثائق أخرى مقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية». يكون الترقيم نهائيا، إذا ما توفرت لدى المحافظ العقاري للسندات القانونية المؤيدة للحقوق العقارية المراد إشهارها والتي تكون حجة في ثبوت مضمونها طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، كما يقوم المحافظ العقاري تلقائيا بقيد الامتيازات و الرهون وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم

(1) - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 135.

(2) - أنظر المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 معدل ومتمم، مرجع سابق.

تتقضى مدة صلاحيتها، كما أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن هذا الترقيم إلا عن طريق القضاء⁽¹⁾.

يفهم من هذا أنه إذا كان لصاحب العقار سنداً رسمياً مشهوراً بالمحافظة العقارية يثبت ملكيته، فإن العقار سيرقم باسمه ترقيمياً نهائياً على أن ينقل المحافظ العقاري كل الحقوق والأعباء التي تنقل العقار في هذا الترقيم.

ثانياً: الترقيم المؤقت.

ينقسم الترقيم المؤقت بدوره إلى نوعين هما:

1- الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر:

تنص المادة 13 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم⁽²⁾ يعتبر الترقيم مؤقتاً وهذا لمدة 4 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، ولكنهم يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم مدتها باكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال، ويصبح هذا الترقيم نهائياً بعد انقضاء مدة 4 أشهر إذا لم يبلغ المحافظ العقاري بأي اعتراض على حق الملكية أو إذا تم سحب أو رفض الاعتراضات المقدمة⁽³⁾.

2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

تنص المادة 14 من المرسوم رقم 63-76 معدل و متمم⁽⁴⁾ على هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية ظاهرة، فعند غياب سند كافي، وعندما لا يكون عناصر التحقيق كافية لإثبات حيازة الحائز يرقم العقار لمدة سنتين تبدأ من تاريخ

(1) - رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 53.

(2) - أنظر المادة 13 من المرسوم رقم 63-76 ، معدل ومتمم، مرجع سابق.

(3) - صنوبر أحمد رضا، مرجع سابق، ص 180- ص 181.

(4) - أنظر المادة 14 من المرسوم رقم 63-76 ، معدل ومتمم، مرجع نفسه.

التوقيع على محضر تسلم الوثائق المسحية يصبح هذا التقييم نهائياً عند انقضاء السنتين دون وجود أي اعتراض⁽¹⁾.

هناك حالة أخرى يكون فيها التقييم مؤقتاً لمدة سنتين، هي وضعية الملكية المجهولة المالك، وهي العقارات التي لم تتعرف فرقة المسح على مالكيها. يمكن للمالك الحقيقي استظهار سندات ملكيته وتحويل التقييم إلى نهائي. أما إذا انقضت المدة دون مطالبة أحد يصبح التقييم نهائياً باسم الدولة، هذه هي الحالة الوحيدة التي تعفى فيها الدولة من اللجوء إلى القضاء المدني لإدراج الملكيات الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة دون إتباع إجراءات⁽²⁾.

الفرع الثاني

إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

تعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، فهي عبارة عن وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار من وزير المالية، وهي تمثل وتظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له، فهي تكشف النطاق الطبيعي للعقارات حيث أنه يمكن لأي كان بمجرد الإطلاع على البطاقة العقارية معرفة كل البيانات المتعلقة بالعقار⁽³⁾. يتم إعداد البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية وتختلف هذه البطاقات على النحو التالي:

(1) - ويس فتحي، مرجع سابق، ص 183 - ص 182.

(2) - الفاسي فاطمة الزهراء، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010/2011، ص 110 - ص 111.

(3) - جديلي نوال، السجل العيني، أطروحة دكتوراه، فرع قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، جانفي 2017، ص 123.

أولاً: البطاقات العقارية الشخصية. (1)

ترتبط بنظام الشهر الشخصي، وتكون في الأراضي الريفية غير الممسوحة، ينشأ المحافظ العقاري ويمسك بطاقات عقارية أبجدية شخصية حسب كل مالك طبقاً لنموذج خاص، وتشمل كل بطاقة على الخصوص على أصحاب الحقوق المذكورين ويجب أن يبيّن فيها حسب المادة 144 من المرسوم رقم 63-76 معدل و متمم بالنسبة لكل عقار غير ممسوح نوع العقار موقعه، محتوياته⁽²⁾.

ثانياً: البطاقات العقارية العينية:

تشمل البطاقات العينية على نوعين من البطاقات: بطاقات قطع الأراضي (La fiche parcellaire) و بطاقات العقارات الحضرية (La fiche d'immeuble urbaine) و تمسك هذه البطاقات في أراضي البلديات التي شملتها عملية المسح⁽³⁾. هذا ما نصت عليه المادة 20 من المرسوم رقم 63-76 المعدل و المتمم التي جاء فيها: " إنَّ بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي، بطاقات العقارات الحضرية".

1 - بطاقات عقارية لقطع الأراضي. (4)

تنشأ بطاقات قطع الأراضي بالنسبة لكل وحدة عقارية واقعة في إقليم بلدية ما، تم فيها مسح عام للأراضي، ويقصد بالوحدة العقارية، مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية

(1) - أنظر الملحق رقم 03 من المذكرة .

(2) - بوشامة كريمة وجعيلب زينة، مرجع سابق، ص 39.

(3) - زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية و إثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق و

العلوم السياسية، جامعة وهران 2 - محمد بن أحمد، وهران، 2016/2015، ص116.

(4) - أنظر الملحق رقم 04 من المذكرة.

واحدة، أو ملكية على شيوخ ومثقلة بنفس الحقوق و الأعباء، فعندما يتم مسح هذه الوحدات العقارية تنشأ بطاقات قطع الأراضي، تشهر فيها كلّ الحقوق والأعباء المثقلة بها⁽¹⁾.

2- بطاقات عقارية حضرية.

تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية، العقارات المبنية وغير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة⁽²⁾.

يتم التعرف على العقار الحضري عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم، وتعد مثل هذه البطاقات حق في حالة عدم وجود مسح للأراضي، وفي هذه الحالة يعين العقار بالاستناد إلى البلدية واسم الشارع والرقم، وباقي العقارات تعتبر عقارات ريفية، ويلاحظ أن بطاقات العقارات الحضرية إما أن تكون في صورة بطاقة عامة للعقار أو في بطاقة خاصة بالملكية المشتركة⁽³⁾.

أ- البطاقة العامة للعقار:

تعد هذه البطاقات بالنسبة للعقار المبني، يشمل أو لا يشمل على أجزاء مشتركة وتحمل كافة البيانات والإجراءات الخاصة بمجموع أجزاء العقار⁽⁴⁾.

ب- البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة:

بطاقات خاصة بالملكية المشتركة، والتي تقيد فيها التأشير الخاصة بكل جزء من العقار، حيث تحدث هذه البطاقة الخاصة عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم، وكذلك عند تجزئة أو قسمة عقار ما.

(1) - عثمانة وهيبة ، النظام القانوني للشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 1، باتنة، 2016/2015، ص111.

(2) - أنظر المادة 21 من المرسوم رقم 76-63 ، معدل ومتمم، مرجع سابق.

(3) - حشود نسيم ، " القيمة القانونية للدفتن العقاري " ، ومداخلة في أعمال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية ، المنعقد في جامعة البليدة 2 يومي 2 و3 جوان 2014، ص 56.

(4) - عثمانة وهيبة، مرجع نفسه ، ص121.

عند استعمال الخطوط يجب أن تسطر بالمسطرة، ويمنع التحشير والكشط، وفي حالة الخطأ ينسب إلى أعوان المحافظة العقارية، يتم تصحيحها والتأشيريات الأولى كما هي والتصحيحات تسجل في تاريخها⁽¹⁾.

المبحث الثاني

آثار عملية المسح العقاري

إنّ قيام مسح الأراضي العام وتأسيس مجموعة البطاقات العقارية يسمح بإنشاء السجل العقاري الذي يمكن المالك من الحصول على سند ذو أهمية بالغة ألا وهو الدفتر العقاري، الذي يصدر بمجرد الانتهاء من إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية، هذا الأخير يشكل أهم أثر عن عملية المسح العقاري، وعن حجيته القانونية في إثبات الملكية العقارية (المطلب الأول) أما الأثر الثاني يكمن في المنازعات الناتجة عن أعمال المسح العقاري، فرغم وجود عدة تشريعات وقوانين تهدف إلى حماية أصحاب الحقوق إلا أن ذلك لم يمنع من ظهور عدة منازعات (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم الدفتر العقاري

بعد استكمال عملية المسح يترتب عنه آثار قانونية، المتمثلة في الدفتر العقاري الذي تدون فيه جميع البيانات الموجودة في البطاقات العقارية. نظرًا لأهميته نتعرض لتعريفه و طبيعته القانونية (الفرع الأول) ، و حجيته في إثبات الملكية العقارية (الفرع الثاني).

(1) - ضيف أحمد، الشهر العيني بين النظرية و التطبيق في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 75.

الفرع الأول

تعريف الدفتر العقاري وطبيعته القانونية

أولاً: تعريف الدفتر العقاري.

رجوعاً إلى النصوص القانونية المنظمة للملكية العقارية، نلاحظ أنّ المشرع الجزائري لم يعط تعريفاً للدفتر العقاري، إذ استعمل مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة بموجب المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة⁽¹⁾ الذي صدر تنفيذاً للأمر رقم 71-73 والتي نصت على تسلم الملاك لدفاتر عقارية⁽²⁾.

استحدثت الدفتر العقاري بموجب الأمر رقم 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام تأسيس السجل العقاري الذي نصت المادة 18 منه على أنه: «يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية». إذ يجب أن يكون توافق بين مجموعة البطاقات العقارية مع الدفتر العقاري ويشهد عليه المحافظ العقاري في كل وقت⁽³⁾.

يشار في الدفتر العقاري إلى كل البيانات المتعلقة بالعقار، وكذلك تلك الخاصة بالمالك وكما يشار إلى كل الأعباء وتسجيلات الرهون والامتيازات المنقولة للعقار⁽⁴⁾. وعليه يمكن تعريف الدفتر العقاري، على أنه ذلك السند الرسمي المعد لإثبات الملكية العقارية، وهو عبارة عن قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري، ويعد الأثر المباشر

(1) - المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 73-32 مؤرخ في 05 جانفي 1973، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ج.ر.ج. عدد 15 الصادرة في 1973/02/20 (ملغى).

(2) - صرادوني رقيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة ماجستير، فرع الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 15/12/2013، ص 76.

(3) - حشود نسيمة، مرجع سابق، ص 53.

(4) - حشود نسيمة، مرجع سابق، ص 77.

-أنظر الملحق رقم 05 من المذكرة.

لتأسيس السجل العقاري، بعد عملية المسح العام تقيد فيه جميع الحقوق والتصرفات الواردة على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة⁽¹⁾.

يتم إعداد الدفتر العقاري طبقاً للنموذج المحدد من قبل وزير المالية بموجب المادة 45 من المرسوم رقم 76-63 المعدل و المتمم.⁽²⁾

تسلم المحافظة العقارية دفتر عقاري واحد ملكية عقارية مفرزة، وفي حالة تعدد الملاك وكان في الشيوخ فلا تسلم المحافظة إلا دفترًا واحدًا، على أن يحدد الملاك من ينوبهم لتسلم الدفتر بموجب وكالة خاصة وموثقة، يجب على المحافظ أن تؤشر بالبطاقة العقارية على هذه الوكالة، ومن تسلم الدفتر طبقاً للمادة 47 من المرسوم رقم 76-63 المعدل و المتمم.⁽³⁾

بعد تسليم الدفتر العقاري يجب على المالك أن يستظهره عند أي تصرف يرد على العقار، وفي حالة التصرف الناقل للملكية مثلاً: البيع أو الهبة، يجب عليه أن يودع الدفتر لدى المحافظة العقارية رفقة العقد الناقل للملكية الواجب شهره، ليؤشر بذلك على الدفتر العقاري، ويسلم إلى المالك الجديد حسب المادة 46 من المرسوم رقم 76-63 معدل و متمم.

أما في حالة قسمة العقار فيمكن طلب إعداد دفاتر عقارية جديدة بحسب الحصص المقسمة، ويقوم المحافظ العقاري بإتلاف الدفتر السابق مع التأشير بذلك في البطاقة العقارية حسب المواد 46 و 48 من المرسوم رقم 76-63 معدل و متمم.⁽⁴⁾

(1) - نقلا عن صرادوني رفيقة ، مرجع سابق ، ص 77.

(2) - أنظر المادة 45 من المرسوم رقم 76-63 ، معدل و متمم، مرجع سابق.

(3) - أنظر المادة 47 ، مرجع نفسه.

(4) - أنظر المادة 46 و 48 من المرسوم رقم 76-63 ، معدل و متمم ، مرجع سابق .

ثانياً: الطبيعة القانونية للدفتري العقاري.

اختلفت الآراء حول الطبيعة القانونية للدفتري العقاري بحسب ما إذا كان يعتبر قراراً إدارياً من عدمه.

1- الدفتري العقاري قرار إداري:

هذا الرأي يعتبر أن الدفتري العقاري تنطبق عليه عناصر القرار الإداري المتمثلة في أنه تصرف إداري يخضع في تحريره للشكل المحدد قانوناً، وأنه صادر عن هيئة إدارية أي المحافظة العقارية وإيرادتها المنفردة كما أن هذا الدفتري تترتب عليه آثار قانونية وبالتالي فهو قرار إداري⁽¹⁾.

2- الدفتري العقاري سند إداري:

هذا الاتجاه يعتبر أن الدفتري العقاري تنطبق عليه عناصر القرار الإداري، وبالتالي فهو ليس بالعمل الإداري الانفرادي، ولا يحدث أثر قانونياً إنما دوره كاشف للمراكز القانونية فقط.

فهذا الرأي ليس دائماً صائباً في اعتماد أن الدفتري العقاري هو كاشف للمراكز القانونية بل قد يكون منشأ لها وفي هذه الحالة يعتبر بمثابة القرار الإداري.

يمكن اعتبار الدفتري العقاري قرار إدارياً على أساس أنه لا يمكن الطعن فيه بالإلغاء إلا عن طريق القضاء وهذا شأن القرار الإداري⁽²⁾.

(1) - حشود نسيمية، مرجع سابق، ص 54.

(2) - مرجع نفسه.

الفرع الثاني

حجية الدفتر العقاري

إنّ تأسيس الدفتر العقاري وفقا لنظام الشهر العيني يجعله ذات قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة الكافة، هذه الميزة التي تعد أحد دعائم هذا النظام إلا أنّ المشرع الجزائري لم يعط لهذا السند نفس القوة الثبوتية مقارنة بالتشريعات الأخرى⁽¹⁾.

أولا: القوة الثبوتية للدفتر العقاري.

تنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة على ما يلي: «أنّ 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 البيئة في شأن الملكية العقارية».

وتضيف المادة 19 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، «تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية».

يفهم من خلال المادتين، أن المشرع الجزائري قد جعل من الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، فالدفتر العقاري يعتبر سندا قانونيا ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة⁽²⁾. وهو يعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات، لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي تتولى مهمة التحري

(1) - أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 186 - ص 187.

(2) - رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000/1999، ص 96.

والاستقصاء على صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح وتحديدها تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم⁽¹⁾.

ونظرا للطابع التطهيري لنظام الشهر العيني التي تظهر العقار حسب حقيقته القانونية وتظهر كل الحقوق والأعباء التي تنقله، فإنه لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بعد إحداث عملية المسح، لأن الغرض منها هو إعطاء القوة الثبوتية للدفتر، بحيث يعتبر هذا الأخير بمثابة جسم للملكية العقارية يستمد روحه من وثائق المسح⁽²⁾.

ثانيا: الحجية النسبية للدفتر العقاري.

رغم كل ما قيل حول الحجية المطلقة والقوة الثبوتية في نظام الشهر العيني، إلا أن المشرع الجزائري، قد قلل من هذه الحجية والقوة وجعلها ذات مدى نسبي، يستطيع من خلالها صاحب الحق المهدر الطعن في الدفتر العقاري⁽³⁾.

بالرجوع إلى نص المادة 1/16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل و المتمم التي تنص على أنه: «لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء».

نلاحظ من خلال المادة بأن المشرع الجزائري قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة بحيث خول للأشخاص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة عن طريق

(1) - بوشنافة جمال، "موقف المشرع والقضاء الجزائري من الأثر المطهر للإجراء الأول بمناسبة إجراء مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري"، مداخلة في أعمال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، المنعقد في جامعة البليدة 2، يومي 2 و 3 جوان 2014، ص 72.

(2) - ضيف أحمد، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية"، مرجع سابق، ص 250.

(3) - موسوني عبد الرزاق، "التقييم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، مداخلة في الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، المنعقد في جامعة المدية ، يومي 27 و 28 أبريل 2011 ، ص 01.

القضاء حتى بعد التزقيم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية، وبالتالي فإن المشرع جعل القوة الثبوتية للدفتر العقاري نسبية يمكن الطعن فيها قضائياً، و هناك العديد من الأحكام القضائية الصادرة عن المحكمة العليا التي تكرر مضمون المادة 16. (1)

اعتبر المشرع الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة وينتج عن ذلك إمكانية التصرف في العقار من طرف مالكة إلا أن الدفتر العقاري لا يحول دون إمكانية اكتساب ذلك العقار بالتقادم المكسب من طرف الغير، وهذا ما أكد قضاء المحكمة العليا في القرار رقم 4223832 المؤرخ في 16 جويلية 2008 المجلة القضائية 2010 العدد 03 الصفحة 274. (2)

إذا كان المالك يحوز دفتر عقاري يثبت ملكيته فإن ذلك لا يمنع الغير من تملك عقاره بالتقادم إذا دامت مدة الحيابة 15 سنة للأسباب التالية:

- عدم وجود أي نص تشريعي أو تنظيمي يمنع اكتساب العقارات المملوكة ملكية خاصة بالتقادم في الأراضي المسوحة.

(1) - حشود نسيمه، مرجع سابق، ص 59.

(2) - اعتبرت المحكمة العليا أن ما قضى به قضاة الموضوع عند قيامهم بتثبيت حق الملكية للخصم الذي توفرت فيه شروط الحيابة المؤدية للتقادم المكسب يعتبر أمر سديد رغم الدفتر العقاري المستظهر من طرف الخصم الآخر.

لقد جاء في حيثيات القرار المذكور أعلاه ما يلي: "... لكن حيث يتضح من القرار المطعون فيه، وخلافا لمزاعم المدعين في الطعن أن قضاة الموضوع لم يأخذوا بالعقد العرفي كدليل إثبات مقدم من المدعى عليه في الطعن، إنما أشاروا إليه عند حساب مدة حيابة المدعى عليه في الطعن للأرض محل النزاع وذكروا لتأسيس قضائهم، أن الثابت من الحكم المستأنف أن المحكمة رفضت الدعوى الرامية لاسترجاع الملكية لتقادمها ولتوافر التقادم في مواجهة المدعين في الطعن ما دامت الحيابة ثابتة وبحسن نية ولمدة تجاوزت 15 سنة من تاريخ رفع الدعوى الذي هو 2006/12/01 في حين أن الحيابة بدأت من تاريخ 1987/01/02 حسب شهادة البيع المقدمة من طرف المدعى عليه في الطعن حتى أنجز مسكنه من طابقين حسب دفعه الذي لم ينكره المدعين في الطعن وبالتالي يكون دفع المدعين بأن حق الملكية المستند إلى دفتر عقاري مشهر لا يسقط، غير مؤسس لأن المادة 827 من القانون المدني تخول للمدعى عليه في الطعن الدفع بالتقادم هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإنه لا يوجد أي نص قانوني =ينص على منع الدفتر بالتقادم المكسب طبقا للمادة 827 من القانون المدني، وعليه تكون المواد القانونية المثارة من المدعين في محل مما يجعل قضاة الموضوع بقضائهم طبقوا صحيح القانون يتعين معه رفض الطعن" نقلا عن أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 194.

- إن الأصل في اكتساب العقار مهما كانت طبيعته القانونية الانتفاع به واستغلاله ان

تم تركه من طرف المالك الأصلي لمدة تفوق 15 سنة يعد تنازلاً ضمنياً عنه.

- أن الحيازة العقارية وفقاً للقانون المدني تعد سبباً من أسباب كسب الملكية العقارية

مثلها مثل العقد والاستيلاء والتركة والوصية والالتحاق بالعقار والشفعة⁽¹⁾.

فالمحكمة العليا من خلال قرارها هذا استبعدت الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية

وعليه لا بد على هيئة المحكمة العليا إيجاد موقف موحد في مسألة حجية الدفتر العقاري

حتى تسرى على جميع الدعاوى العقارية المثبتة بمثل هذا السند⁽²⁾.

المطلب الثاني

المنازعات الناشئة عن عملية المسح

حرص المشرع على تحقيق العدالة والتقليل من المنازعات في الحقوق العقارية من

خلال جملة من الإجراءات، فتح المجال للطعن والإعتراض أمام الجهات القضائية المختصة

رغم هذا تنشأ عدة نزاعات سواء أثناء سير عملية المسح العقاري (الفرع الأول) أو أثناء

تأسيس السجل العقاري أو بعد الانتهاء منه (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري

منح المشرع الجزائري فرصة في وثائق مسح الأراضي، وهذا خلال مراحل إعداد

المسح العام وعبر مرحلتين:

أولاً: المرحلة الإدارية.

(1) - رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 270- ص 271.

(2) - صرداوي رفيقة، مرجع سابق، ص 94.

عند إيداع وثائق مسح الأراضي في مقر البلدية لمدة شهر، يمكن لأي شخص الإطلاع عليها، وتقديم احتجاج متعلق بالحدود في حالة المساس بحقوقه، إما كتابيا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى رئيس فرقة المسح، ويسجل هذا الاحتجاج في سجل خاص الذي يبلغ إلى لجنة المسح. التي تقوم بدراسة الاحتجاجات والشكاوى، فتعمل على الاجتماع مع المعنيين لحل الخلافات الموجودة بينهم⁽¹⁾.

فيكون موضوع الشكاوى، أما المطالبة بحق فات صاحبه المطالبة به أثناء عمليات المسح أو ينصب على حق الملكية أو على مدى هذا الحق أو على الحدود بينه وبين جيرانه⁽²⁾.

وفي حالة ما إذا اتفق الطرفان إذا كان النزاع يتعلق بالحدود على إبرام اتفاق ودي بينهما دون اللجوء إلى القضاء، فيتم الاتفاق على ملكية كل طرف لأرضه ولكنها غير مستوثقين من الحدود الفاصلة بين أرضيهما، فيتفقان على خبير عند الاقتضاء أو تعيين مهندس يقوم بتعيين هذه الحدود بناءً على مستندات كل طرف ويحرر بذلك محضر يكون ملزما لهما⁽³⁾، ففي حالة عدم التوصل للتوفيق بينهم يمنح أجل 03 أشهر من اجل اللجوء إلى القضاء وعند انقضاء الأجل و لم ترفع تصبح الحدود نهائية⁽⁴⁾.

ثانيا: المرحلة القضائية

بعد الفصل في الشكاوى المعروضة عليها، تقوم لجنة مسح الأراضي بوضع الحدود المؤقتة للعقارات، كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار لواقعه

(1) - طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2014، ص 106.

(2) - لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 106.

(3) - مرجع نفسه، ص 77.

(4) - طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 106.

الحيازة، وتعتبر وثائق المسح مطابقة للوضع الحالية للملكيات باستثناء الأجزاء المتنازع عليها⁽¹⁾.

تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 معدل و متمم ، بأنه يعطي أجل قدره 03 أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على الحدود أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً⁽²⁾.

يبدو من خلال المادة 14 أن المشرع كان يقصد بالاختصاص النوعي القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية إذا كان بين أشخاص القانون الخاص، أما إذا كان أحد الطرفين شخص من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري يستند للقواعد العامة في الاختصاص القضائي، والمحكمة المختصة إقليمياً هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار⁽³⁾، عملاً بنص المادة 40 من ق.إ.م.إ.⁽⁴⁾.

الفرع الثاني

المنازعات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري

يعتبر ترقيم العقارات أحد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العقارية العينية الأخرى في السجل العقاري، فالترقيم العقاري يكون على أساس وثائق المسح

(1) - لبيض ليلي، مرجع نفسه، ص 77.

(2) - أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 معدل و متمم ، مرجع سابق.

(3) - لبيض ليلي، مرجع نفسه ، ص 79 .

(4) - المادة 40 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج عدد 21 الصادرة في 23 أفريل 2008.

المودعة لدى المحافظة العقارية، فقد أجاز المشرع لكل ذي مصلحة أن يعترض على التقييم العقاري سواء كان مؤقتاً أو نهائياً⁽¹⁾.

أولاً: المنازعة في التقييم المؤقت.

لقد نصت المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 على أن النزاع في التقييم المؤقت يكون أمام المحافظ العقاري⁽²⁾، خلال مدة التقييم المؤقت 4 أشهر أو سنتين حسب الحالة، ومن ثم يتعين على الذين يدعون حيابة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا اعتراضاتهم كتابياً إلى كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم بموجب رسالة موصى عليها، ويمكن أن يقيد المعنيون هذه الاحتجاجات إذا كانت مقبولة، فللمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف ونتائج محاولاته تؤدي إلى تحرير محضر صلح⁽³⁾.

إذ يتفق الأطراف فيما بينهم على أن الوقائع المدعى بها تظهر الوضعية القانونية للعقارات المعنية، وهذا الاتفاق يسجل في محضر صلح، وتشهر في السجل العقاري، إذا كانت نتائج الصلح تؤدي إلى تغيير في العناصر التي تحتويها وثائق المسح، فعلى المحافظ العقاري أن يبلغ مصلحة المسح عن ذلك عن طريق نسخة من محضر الصلح⁽⁴⁾.

أما في حالة ما إذا فشل المحافظ في تقريب وجهات نظر الأطراف المتنازعة فإنه يحزر محضر بعدم الصلح ويبلغه للأطراف، فيكون لكل طرف مستعجل الحق في رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة وذلك في أجل 6 أشهر من تاريخ التبليغ وذلك تحت طائلة رفض الدعوى، على أن يلزم الطرف المدعي بإشهار عريضة افتتاح الدعوى مع ضرورة تبليغ المحافظ العقاري بنفس العريضة خلال نفس الفترة وحتى يكون على علم بوجود

(1) - معمرى أمين وسعدي محمد، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية والمنازعات المتعلقة به، مذكرة ماستر،

فرع قانون، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة يحيى فارس، المدينة، 2010/2009، ص 47.

(2) - انظر المادة 15 من المرسوم رقم 63-76، معدل و متمم، مرجع سابق.

(3) - تيمجدين عمر، مرجع سابق، ص 41.

(4) - بسكري أنيسة، مرجع سابق، ص 47.

النزاع، وفي حالة انقضاء مدة 6 أشهر دون أن ترفع أي دعوى قضائية⁽¹⁾، يعتبر المحافظ العقاري الاعتراض المقدم لاغيا ويقوم بترقيم العقار المعني دون تأخير بعد أن تتم الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري، ويسلم لصاحب العقار دفتر عقاري⁽²⁾.

أما فيما يخص الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع، في الترقيم المؤقت تختلف باختلاف أطرافه، فإذا كان شخصان طبيعيين عاد الاختصاص إلى القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية المختصة إقليمياً، أما إذا كان أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام عاد الاختصاص للقضاء الإداري، وهذا طبقاً للمادة 516 ق.إ.م.إ.⁽³⁾.

ثانياً: المنازعة في الترقيم النهائي.

تنص المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المعدل و المتمم ، بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي يتم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من المرسوم إلاّ عن طريق القضاء⁽⁴⁾، ويتعلق الأمر بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة ترقيميا مؤقتاً لمدة 4 أشهر ولمدة سنتين بعد فوات الأجل ودون تسجيل أي اعتراض ضد الترقيم المؤقت والذي أصبح بذلك ترقيميا نهائياً، وهو الترقيم الذي لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء⁽⁵⁾.

تعتبر دعوى الطعن في الترقيم النهائي هي دعوة إلغاء للدفتر العقاري وبهذا يعتبر هذا الأخير قراراً إدارياً صادراً على المحافظ العقاري لتوفر جميع أركان القرار الإداري،

(1) - ويس فتحي، مرجع سابق، ص 183.

(2) - بسكري أنيسة، مرجع سابق ، ص 47-48.

(3) - أنظر المادة 516 من قانون رقم 08-09 ، مرجع سابق.

(4) - أنظر المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 ، معدل و متمم ، مرجع سابق.

(5) - تيمجدين عمر، مرجع سابق، ص 41.

فالدفتري العقاري صادر بالإرادة عن المحافظ العقاري ومن هذا فإن دعوى إلغاء الدفتري العقاري هي من اختصاص القضاء الإداري⁽¹⁾.

(1) - طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 109.

خاتمة

في ختام موضوعنا هذا خلصنا إلى أن عند استكمال عملية المسح العقاري عبر كامل التراب الوطني يسمح من تحديد وجرد دقيق لمجموع الملكيات العقارية، وإعداد وتسليم دفاتر عقارية للمالكين.

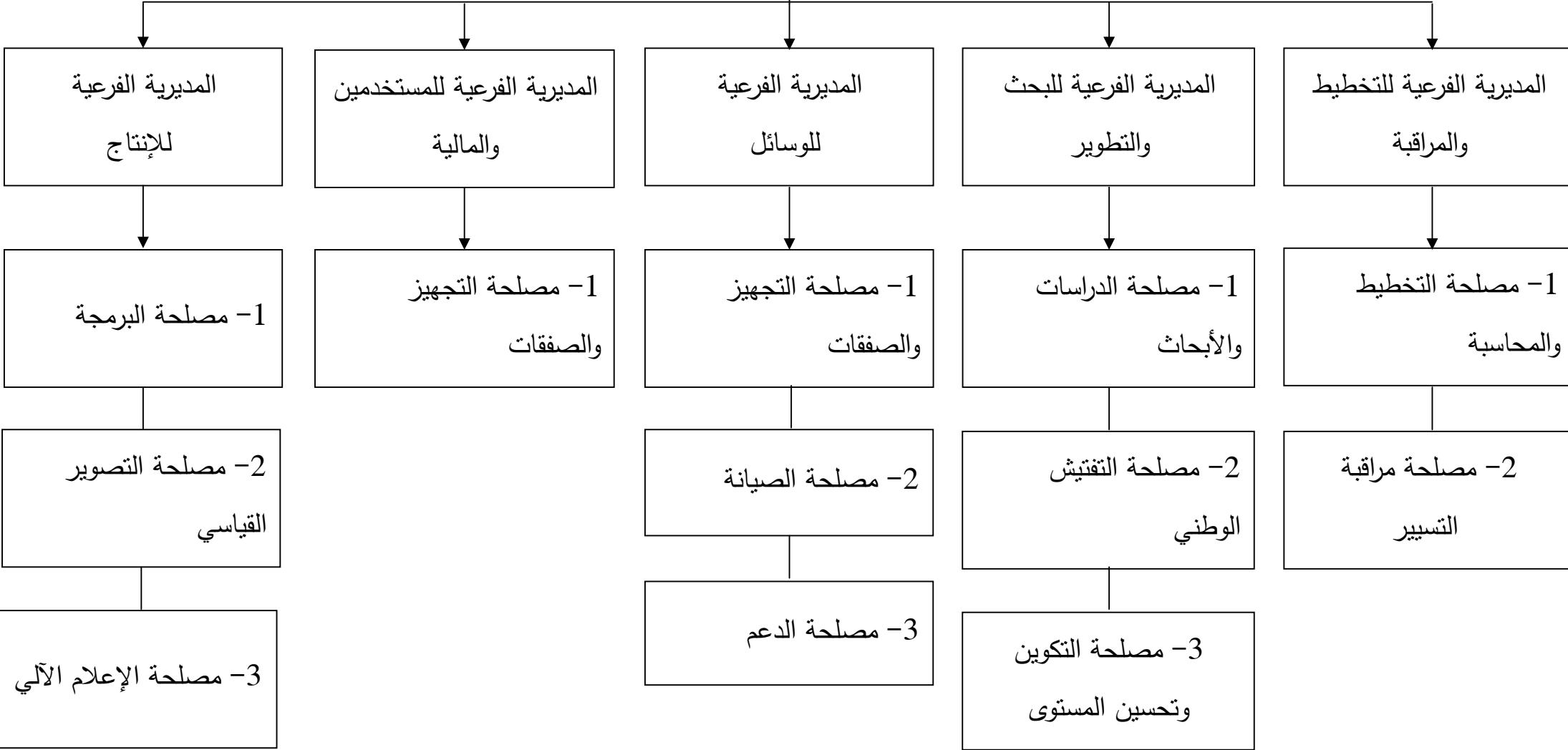
و يلاحظ أنه رغم الأهمية الكبيرة لهذه العملية والمتمثلة في تطهير المجال العقاري وبالتالي القضاء على المنازعات أو التقليل منها وتسهيل الفصل فيها، ورغم الدور الذي تلعبه هذه العملية في تشخيص الممتلكات العقارية، وإنجاح السياسة العقارية غير أنها لم تكن بالاهتمام اللازم من قبل السلطات فواجهتها مشاكل أعاقت العملية وأثرت سلبا عليها.

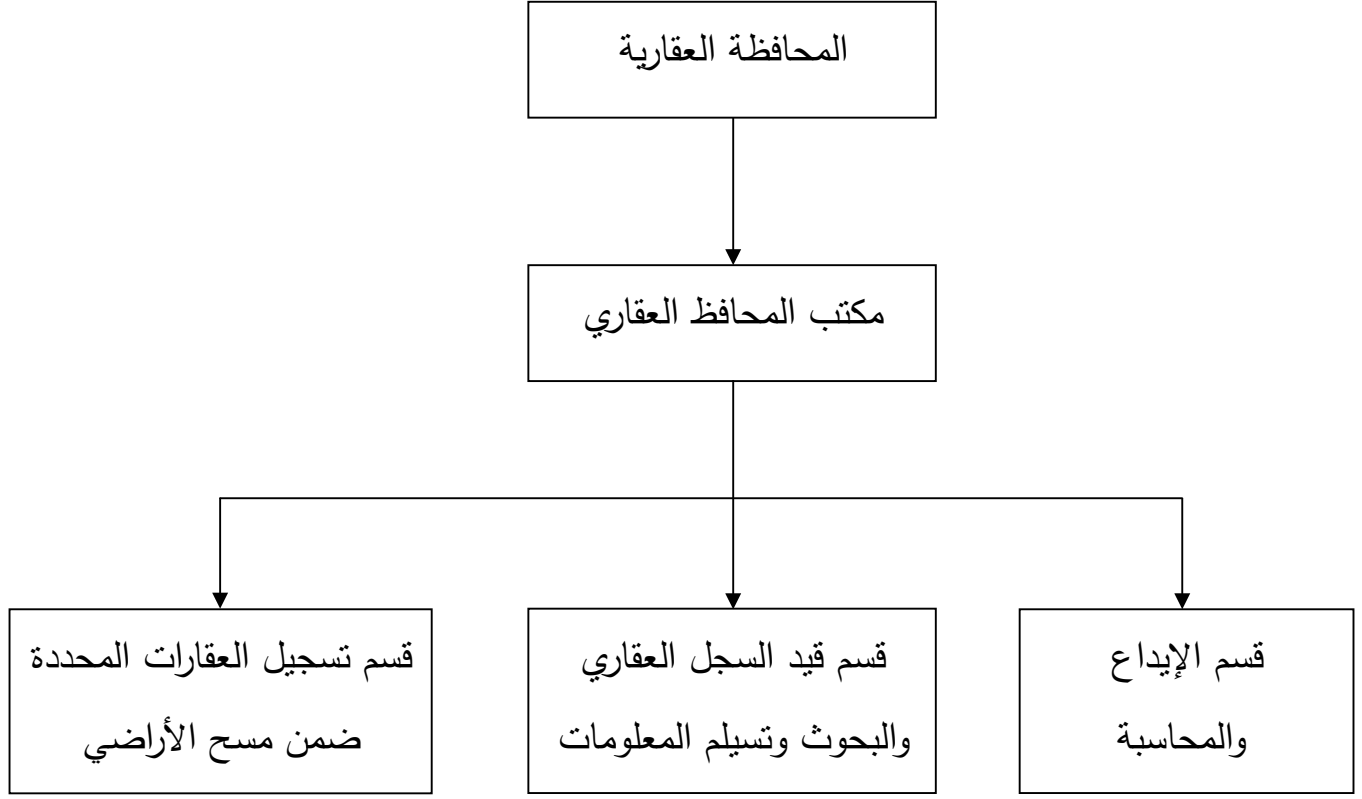
صحيح أن مساحة البلاد تقدر بـ 2.381.741 كم²، وتكاليف العملية باهضة تستلزم موارد بشرية ومادية، إلا أن هذا يجب أن لا يشكل نقطة ضعف للدولة، خاصة أن تأسيس السجل العقاري لا يبنى إلا على وثائق المسح. فمشروع مسح الأراضي مهدد حيث أنه هناك عدد كثير من البلديات لم تسمح بعد، حتى وإن تم مسحها، لم يقدم لأصحابها دفاتر عقارية. ضف إلى ذلك، هناك نقص الوسائل المادية والبشرية، وبطئ البدء في عمليات المسح من طرف السلطات. كما أنه هناك غموض في عدة نصوص قانونية في هذا المجال، فعلى الرغم من نص المشرع إلى أن بعد استكمال المسح ينتهي بتسليم دفتر عقاري الذي يكون السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، إلا أن ما يفهم من خلال النصوص القانونية تسمح بإعادة النظر في الحقوق المدونة في السجل العقاري عن طريق القضاء. كما أن النظام القانوني الذي يحكم الملكية العقارية في الجزائر يعاب عدم نصه صراحة على مبدأ حضر التقادم المكسب حيث أن المادة 827 من القانون المدني لم تميز بين حالات أعمال التقادم فيما إذا كان العقار ممسوح أم لا، الأمر الذي يترتب عنه أن الدفتر العقاري الذي يعتبره الكثير سند وحيد وقاطع لإثبات الملكية، لم يعد كذلك بل يعد سند ذا دلالة نسبية يمكن إلغائه بكافة الطرق منها التمسك بالتقادم.

- فالمادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المعدل و المتمم تسمح بإعادة النظر في الحقوق المدونة بعد التقييم النهائي وفي الدفتر العقاري فيها عن طريق القضاء حتى بعد مضي أجل طويل من استلام الدفتر العقاري، مما ينجم عن ذلك عدم استقرار في المعاملات العقارية. و لتفادي كل هذه الإشكالات يمكن إن نقدم بعض الاقتراحات منها:
- ضرورة التعريف أكثر بأهمية هذه العملية، من خلال القيام بالعديد من حملات تحسيس وتوعية عبر وسائل الإعلام السمعية والبصرية من أجل تنوير الرأي العام بأهمية عملية المسح العقاري.
 - تكوين وتأهيل الموارد المادية بتحديث وصيانة القديم منها، إقتناء أجهزة حديثة.
 - تأطير العنصر البشري المشرف على العملية من مهندسين وخبراء عقاريين، وفتح اعتمادات مالية لإبرام صفقات حول إنجاز العملية.
 - ضرورة إعادة صياغة النصوص القانونية التي تنص على القوة الثبوتية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة بتكريس القوة الثبوتية المطلقة.
 - تعديل نص المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المعدل و المتمم بهدف إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة في السجل العقاري إستنادا إلى وثائق المسح. ذلك بتحديد أجل قصير للطعن في الدفتر العقاري، بالتالي يكون لمن أهدر حقه الحق في الحصول على التعويض فقط وليس في إلغاء هذا السند.
 - تعديل القانون المدني والأمر رقم 74-75 وإعادة النظر في المواد 827- 828- 829 قانون مدني ذلك بإضافة مادة تنص على حضر التمسك بالتقادم في المناطق الممسوحة، وبالتالي عدم إمكانية اكتساب الحقوق الثابتة في الدفتر العقاري.

الملاحق

المديرية الوطنية لمسح الأراضي





قائمة المراجع

:

I- الكتب:

- 1- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، د.ط، دار الهدى، الجزائر، 2013.
- 2- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 3- حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.
- 4- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2008.

II- الرسائل والمذكرات الجامعية:

أولا :رسائل الدكتوراه.

- 1- جديلي نوال، السجل العيني، أطروحة دكتوراه، فرع قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1 ، الجزائر، 2016.
- 2- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- 3- زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، محمد بن أحمد، وهران، 2016.
- 4- صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016.

- 5- عثمانة وهيبة، النظام القانوني للشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، باتنة، 2016.
- 6- لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012.
- 7- ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، أطروحة دكتوراه، فرع قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، وهران، 2011.

ثانيا: مذكرات الماجستير.

- 1- أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
- 2- بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2001.
- 3- براني فيروز، مسح الأراضي، مذكرة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2002.
- 4- بروك لياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، رسالة ماجستير، فرع قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2006.
- 5- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010.
- 6- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.

- 7- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة البلدية، 2000.
- 8- زوليخة عائشة وبلخير بشرى و مصالح مراد، سندات اثبات الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008.
- 9- شربالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، فرع قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، د.س.م.
- 10- صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة ماجستير، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013 .
- 11- ضيف أحمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2007.
- 12- الفاسي فاطمة الزهراء، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، رسالة ماجستير، فرع قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011.
- 13- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2001.
- 14- لزهاري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013.

ثالثا: مذكرات الماجستير.

1- بوسهوة ناصر ومنصوري أحمد، المسح العام للأراضي والتحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2013.

2- تيمجدين عمر، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.

3- حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/ 2016.

4- رحال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013.

5- طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.

6- معمري أمين وسعدي محمد، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية والمنازعات المتعلقة به، مذكرة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2010.

7- موهوب يحي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، 2012/ 2013.

رابعا: مذكرات المدرسة العليا للقضاء.

1- بوشامة كريمة وجعيلب زينب، شهر التصرفات العقارية، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء الجزائر، 2008.

خامسا :مذكرات اللىسانس.

1-مخلوف عبد الرحمان ومزاري بشير، الإجراءات القانونية المتبعة لتطهير الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية، مذكرة اللىسانس، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2012/ 2013.

III - المقالات:

أولا: المجالات.

- 1- جغلول زغودود ونعيمة حاجي، "المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر"، مجلة معارف، عدد 14، جوان 2013، ص ص 237-256.
- 2- ضيف أحمد، "الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة البحوث والدراسات، عدد 06، 2009، ص ص 223 - 234.

ثانيا: الملتقيات.

- 1- بوشنافة جمال، "موقف المشرع و القضاء الجزائري من الأثر المطهر للأجراء الأول بمناسبة إجراء مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري"، مداخلة في أعمال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، المنعقد في جامعة سعد دحلب ، يومي 02 و03 جوان 2014، ص ص 63-79.
- 2- جلايلية دلييلة، "دور المحافظ العقاري"، مداخلة في الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر المنعقد في جامعة المدية، يومي 27 و 28 أبريل 2011، ص ص 01-12.
- 3- حشود نسيمة، "القيمة القانونية للدفتري العقاري"، مداخلة في أعمال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، المنعقد في جامعة البليدة 2 يومي 2 و 3 جوان 2014، ص ص 52-61.

- 4- طيب عائشة، "المسح كآلية لتطهير الملكية العقارية"، مداخلة في أعمال الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، المنعقد في جامعة البليدة 2، يومي 2 و 3 جوان 2014، ص ص 21-32.
- 5- عمروش الحسين، "المحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، مداخلة في الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، المنعقد في جامعة المدية، يومي 27 و 28 أبريل 2011، ص ص 02-07.
- 6- موسوني عبد الرزاق، "الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، مداخلة في أعمال الملتقى الوطني حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، المنعقد في جامعة المدية، يومي 27 و 28 أبريل 2011، ص ص 01-16.

IV- النصوص القانونية:

أولاً: الدساتير.

- 1- دستور 28 نوفمبر 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج.ر.ج.ج، عدد 76، الصادرة بتاريخ 07 ديسمبر 1996، معدل ومتمم.

ثانياً: النصوص التشريعية.

- 1- أمر رقم 66-165 مؤرخ في 08 يونيو 1966 يتضمن قانون العقوبات معدل ومتمم، ج.ر.ج.ج، عدد 49، الصادرة في 11/06/1966.
- 2- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم ج.ر.ج.ج عدد 78، الصادرة في 30/09/1975.

- 3- أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 92، الصادرة في 18/11/1975.
- 4- قانون رقم 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بموجب أمر رقم 26-95 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر.ج.ج، عدد 55، الصادرة في 27/09/1995.
- 5- قانون رقم 30-90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج، عدد 52، الصادرة في 02/12/1990، المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 08-14 مؤرخ 20 يوليو 2008، ج.ر.ج.ج، عدد 44 الصادرة في 08/08/2008.
- 6- قانون رقم 09-08 مؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج، عدد 21 الصادرة 23/04/2008.

ثالثا: النصوص التنظيمية.

- 1- مرسوم رقم 32-73 مؤرخ في 05 جانفي 1973، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر.ج.ج، عدد 15، الصادرة في 20/02/1973 (ملغى).
- 2- مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل و متمم، ج.ر.ج.ج، عدد 30، الصادرة في 13/04/1976.
- 3- مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، عدد 30، الصادرة في 13/04/1976.
- 4- مرسوم رقم 234-89 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج.ر.ج.ج، عدد 54، الصادرة في 20/12/1989، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 12 فبراير 1992، ج.ر.ج.ج، عدد 13، الصادرة في 19/02/1992.

- 5- مرسوم تنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للدولة و الحفظ العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 10، الصادرة في 06 مارس 1991.
- 6- مرسوم تنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14 /03 /1992 يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج.ر.ج.ج عدد 92 الصادرة في 21 /12 /1992.
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 2000-115 مؤرخ في 24 مايو 2000 يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج.ر.ج.ج عدد 30، الصادرة في 28 /05 /2000.

الفهرس:	
01	مقدمة:
05	:
07	المبحث الأول: ماهية المسح العقاري.
07	المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري.
08	الفرع الأول: تعريف المسح العقاري.
10	الفرع الثاني: خصائص المسح العقاري.
10	أولاً: عملية فنية تقنية.
10	ثانياً: عملية إدارية.
11	ثالثاً: عملية قانونية.
11	المطلب الثاني: أنواع المسح العقاري و أهدافه.
11	الفرع الأول: أنواع المسح العقاري.
12	أولاً: المسح الحضري والريفي.
13	ثانياً: المسح الغابي.
14	الفرع الثاني: أهداف المسح العقاري.
14	أولاً: ضبط الملكية العقارية.
15	ثانياً: حماية المالك.
16	ثالثاً: تحديد الضريبة العقارية.
17	رابعاً: تدعيم الجهات القضائية.
18	المبحث الثاني: ضبط مهام مسح الأراضي العام والهيئة المكلفة به.
18	المطلب الأول: المهام المنتظرة من تأسيس مسح الأراضي العام.
19	الفرع الأول: المهمة التقنية.
20	الفرع الثاني: المهمة القانونية.
21	الفرع الثالث: المهمة الاقتصادية.

21	أولاً: المسح كقاعدة لتحديد الوعاء الضريبي.
22	ثانياً: المسح للنهوض بالعقارات الفلاحية.
23	المطلب الثاني: التنظيم المؤسسي لمسح الأراضي.
24	الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح.
25	أولاً: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
27	ثانياً: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
29	الفرع الثاني: المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري.
31	الفرع الثالث: المحافظة العقارية.
32	أولاً: أقسام المحافظة العقارية.
34	ثانياً: مهام المحافظة العقارية.
37	:
39	المبحث الأول: إجراءات تنفيذ عملية المسح العقاري.
39	المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية و الميدانية لعملية المسح.
39	الفرع الأول: الإجراءات التحضيرية.
39	أولاً: الإجراءات الأولية.
41	ثانياً: الإجراءات الإدارية.
44	الفرع الثاني: الإجراءات الميدانية و الختامية .
44	أولاً: الإجراءات الميدانية.
47	ثانياً : الإجراءات الختامية.
49	المطلب الثاني: الإجراءات القانونية اللاحقة لعملية المسح العقاري.
49	الفرع الأول: ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.
49	أولاً: الترقيم النهائي.
50	ثانياً: الترقيم المؤقت.
51	الفرع الثاني: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية.

52	أولاً: البطاقات العقارية الشخصية.
52	ثانياً: البطاقات العقارية العينية.
54	المبحث الثاني: آثار عملية المسح العقاري.
55	المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري.
55	الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري و طبيعته القانونية .
55	أولاً: تعريف الدفتر العقاري.
57	ثانياً: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.
58	الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري.
58	أولاً: القوة الثبوتية للدفتر العقاري.
59	ثانياً: الحجية النسبية للدفتر العقاري.
61	المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري.
62	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري.
62	أولاً: المرحلة الإدارية.
63	ثانياً: المرحلة القضائية.
64	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري.
64	أولاً: المنازعة في الترقيم المؤقت.
65	ثانياً: المنازعة في الترقيم النهائي.
67	خاتمة:
70	الملاحق:
76	قائمة المراجع:
85	الفهرس: