

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة مولود معمري - تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

نظام ل.م.د.



المسح العام للأراضي في الجزائر

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذة:

د/حمليل نوار

إعداد الطالبتين:

- بوخاري صوريا

- قادري سليا

لجنة المناقشة:

د.أ/ قلي أحمد، أستاذ محاضر صنف "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسا

د.أ/ حمليل نوار، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....مشرفا ومقررا

أ/ قونان كهينة، أستاذة محاضرة صنف "ب"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنا

السنة الجامعية: 2017/2016

كلمة شكر

الحمد لله رب العالمين والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم، الحمد والشكر
للمولى عز وجلّ الذي وهبنا الصحة والعافية وأنار لنا درب العلم والمعرفة بالصبر والعزيمة
لإنجاز وإتمام هذا العمل المتواضع

كما نتقدم بجزيل الشكر والعرفان مع فائق الاحترام والتقدير والائتمان إلى الأستاذة
"حمليل نواره"

ونتقدم بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين شرفونا بقبول مناقشة المذكرة وتقييمها

إهداء

أهدي هذا العمل إلى:

من عظم الله من شأنهما في كتابه الكريم في قوله تعالى:

﴿وقضى ربك أن لا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا﴾

أبي الذي ضحى من أجلي ليوفر لي مطالبي ورمز التضحية والصبر والعطاء، والذي قدر قيمة العلم،
وشجعني على طلبه، أطال الله في عمره.

أمي التي منحتني الثقة والقوة لأثابر وأصل إلى هدي، أطال الله في عمرها.

إلى أعز شخص في قلبي، وسار معي في دربي، وكان خير عون وسند لي

خطيبي "محمد" وإلى عائلته الكريمة، منها الله عز وجل بطول العمر والهناء والسعادة

إلى أخي الحبيب والعزيز "طاهر" منه المولى بالصحة والعافية.

إلى إخوتي وأخواتي وأزواجهم وأولادهم، خاصة زوج أختي ياسمين "نصر الدين" الذي كان خير

مساعد لي في رحلة بحثي عن الكتب والمراجع عبر مختلف كليات الحقوق في مختلف جامعات الوطن.

إلى أرق إنسانة مدّت لي يد المساعدة، الخالة "نصيرة"

بقلم "بوخاري صورايا"

إهداء

حمدا لمن أمدني بنعمة السمع والبصر والفؤاد، إلى خالق كل شيء

أهدي هذا العمل:

إلى روح والدي الكريم، الذي رباني على مكارم الأخلاق وبث في نفسي حب العمل والمثابرة، والذي

لم ييخل علي يوما، رحمه الله وأسكنه فسيح جنانه.

إلى هدية الرحمن، إلى من يعجز اللسان عن شكرها، ولا تكفي الكلمات لوصفها، أُمي الغالية

حفظها الله من كل سوء.

إلى أغلى أشخاص على قلبي، أخواتي: ليندة، حنان، لينا وثينة، وكل من ساندني من أقاربي

وأصدقائي وعائلاتهم الكريمة.

إلى كل من وسعهم قلبي، ولم تسعهم هذه الورقة.

سيليا قادري

مقدمة

أنشأت ببعض الحضارات القديمة كالحضارة الرومانية والمصرية حوالي 4000 سنة ما قبل الميلاد، نظاما يهدف إلى عد وإحصاء كل أراضي البلاد، قصد ضبط الملكية العقارية وتنظيمها¹.

كما ظهرت آثاره في العهد الحديث وهذا ما يثبته الأراضي النابوليوني وبتطور العصور تطور مفهوم المسح، فالمفهوم الحديث لهذا النظام ظهر لدى السيد ريتشارد تورانس الذي أسس السجل العقاري، حيث صرح أنه يمكن لكل إنسان أن يبيع حصانا بدون وساطة رجل أعمال وكذلك سفينة، أما إذا تعلق الأمر بالعقار فإنه لا يمكن إلا أن يستعين برجل أعمال لأنه لا يعلم إذا إشتري عقارا أو نزاعا².

ففي جويلية 1858 بأستراليا قدم السيد تورانس برنامج متعلق بتنظيم الملكية العقارية، ومختلف الحقوق المتعلقة بها وانتهى بالتصويت عليه، وأطلق على القانون اسم قانون تورانس، أين يكون العقار هو المحور للمعاملات العقارية ومحل الإعتبار³.

وتعد الجزائر أحد البلدان التي تبنت هذا النظام، وطبقته باعتباره آلية يمكنها من تطهير عقاراتها ونظرا للأهمية البالغة التي يتميز بها هذا النظام، كونه يشمل جميع أنواع العقارات على المستوى الوطني.

ولا يخفى أن الجزائر كانت محل أطماع العديد من الدول ما يبرر تعدد مستعمراتها حيث شهد نظام المسح في العهد العثماني وذلك بتنوع الأنظمة المستمدة من تعاليم الإسلام بسبب خضوع الأراضي الجزائرية إلى الحكم العثماني، واختلاف المذاهب من ولاية لأخرى هذا ما أدى إلى تبني أحكام وقواعد متباينة من جهة لأخرى، إلى جانب هذا كانت المناطق الداخلية والصحراوية خاضعة لأنظمة مستمدة من الأعراف والتقاليد.

¹ علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 30.
² ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 43.
³ ويس فتحي، المرجع نفسه، ص 45.

فكانت سلطتهم مركزية، حيث صنفوا الأراضي، حيث صنفوا الأراضي إلى أراضي بايلك، وكانت أخصب الأراضي تقع في المدن الكبرى، وكانت حكرا على الدولة. ويعود مصدرها إلى الأراضي المنزوعة من ملاكها أو غير المملوكة لأي كان، إلى جانبها كانت هناك أراضي الملك وكانت متواجدة في أراضي القبائل وكانت خاضعة للشريعة الإسلامية والتقاليد، أما (الوقف) كانت تستعمل للمقابر والزوايا وكانت عبارة عن هبات من الملاك للدولة، أراضي المخزن التي كانت تمنح من طرف الدولة إلى العرب المجندون في الجيش كهدية وتشجيع الشبان للالتحاق بالقوات العسكرية، وأخيرا أراضي العرش وهي ملك لمجموعة من لعائلات تقطن في نفس المنطقة يستغلونها جماعيا كانت واقعة في المناطق الوسطى والشرقية الداخلية. ففي هذه الفترة من الزمن، قسم العثمان الأراضي وفقا بما جاءت به الحضارة الإسلامية مما أدى إلى تباين الأنظمة المطبقة على الأراضي من منطقة لأخرى.¹

أما الاستعمار الفرنسي فسن قوانين عديدة ومراسيم وأنظمة بما يخدم مصالحه، فقرر المستعمر إتباع نظام عقاري جديد، ففي 03 جوان 1959 أصدر أمر ينص بوجود تسجيل كل الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري تحت طائلة بطلان التصرفات والحقوق الواردة على العقار.²

لم تنجح فرنسا في إرساء نظام عقاري واحد لغموض وتضارب القوانين التي هدفت إلى تنظيم الوعاء العقاري، فورثت الجزائر سنة 1962 وضعية عقارية متدهورة ومضطربة، فوجدت نفسها مضطرة إلى إعادة بناء وإعادة النظر في تلك النصوص التي ورثتها، ففي 15 فيفري 1967 أصدرت المحكمة العليا قرارا اعتبرت فيه أن كل القوانين الاستعمارية حول الملكية العقارية متعارضة مع سيادة الوطن ويجب عدم تطبيقها.

و بعد الاستقلال وجدت الجزائر نفسها في نفسها في حالة من الغموض تسود الملكية العقارية تمثلت أساسا في غياب وسائل الإثبات الكتابية لملكية العقارات و انعدام المخططات

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص62.

² حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص64.

فلغرض التحكم في الوعاء العقاري وإعادة بناء وهيكله هذا المجال لهدف إرساء الائتمان في المعاملات العقارية وإنعاش اقتصاد البلاد، انتقلت الجزائر من نظام الشهر الشخصي الى نظام الشهر العيني، ولحسن تطبيقه تبنت نظام مسح الأراضي بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل عقاري.⁽¹⁾ وتبعته بمرسوميه التنفيذيين المتمثلين في المرسوم رقم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي⁽²⁾ والمرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.⁽³⁾ فعملية مسح الأراضي ليست من إبداعات الحضارة المعاصرة بل تعود إلى الحضارة الكلدانية وهم أول من رسموا ملامح هذه التقنية الدقيقة الحسابات والتي تمثل في نفس الوقت عملية فنية قانونية تظهر الملكية لعقارية وتحفظ الحقوق العينية الواردة على العقار، وكذا مالك العقار من خلال ردع كل من يحاول الاستيلاء على ملكيته بموجب الوثائق المشهورة، إذ أن التوثيق يحافظ ويصون الحقوق هذا ما جاء به قانون التوثيق.⁽⁴⁾

يقتصر هذا البحث على إيضاح مفهوم مسح الأراضي العام والهيئات التي كلفها المشرع الجزائري لتنظيمه ومختلف الإجراءات المادية والقانونية التي يمر عليها انتهاء بالآثار التي تتوج بها هذه العملية، لذلك اعتمدنا المنهج التحليلي لنصوص القانون والنصوص الأخرى الخاصة التي تنظم الملكية العقارية في الجزائر.

1- الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر. عدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975

2- مرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.ر. العدد 3، المؤرخة في 13 أبريل 1976 المعدل والمتمم.

3- مرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر. العدد 30 المؤرخة في 13 أبريل المعدل والمتمم 1976.

4- قانون رقم 88-27 المؤرخ في 07 أبريل 1990، المتضمن قانون التوثيق، ج.ر. العدد 28 المؤرخة في 13 جويلية 1988 (الملغى بموجب قانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج.ر. العدد 14، المؤرخة في 08 مارس 2006).

لدراسة هذا الموضوع، ارتأينا إلى طرح إشكالية قانونية، وهي: ما النظام القانوني للمسح العام للأراضي في الجزائر؟

وللإجابة على هذه الإشكالية، قسمنا البحث إلى فصلين، نخصص الفصل الأول لماهية المسح العام للأراضي والفصل الثاني لإجراءات المسح العام وآثاره.

الفصل الأول

ماهية المسح العام للأراضي

الفصل الأول

ماهية المسح العام للأراضي

تعد الملكية العقارية ابرز مجال في تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري الذي من خلاله سيتمكن التحكم في المجال الاقتصادي لبلد ما ، كما يعتبر الركيزة الوحيدة لقياس تطور بلد بل أكثر من ذلك وصف العقار انه ثروة للفرد و للدولة ، و ذلك لما يعود من فوائد جامعة على كليهما (1).

تعد الجزائر احد البلدان التي تبنت نظام المسح العام للأراضي، باعتباره آلية يمكنها من تطهير عقاراتها بإعلان مختلف الحقوق العقارية الكافة ، التي يستطيع كل متعامل في العقار معرفة ما له من حقوق و ما عليه من واجبات ، و يتميز أيضا هذا النظام بأهمية بالغة كونه يشمل جميع أنواع العقارات على المستوى الوطني ، لذلك سنتطرق لمفهوم المسح (المبحث الأول)، وبعدها سنتطرق إلى أهم الهيئات التي خول لها دون غيرها لتنظيم مجال المسح سواء مكلفة بعملية المسح بصفة مباشرة ، بحكم القانون المفروض عليها أو بصفة متدخلة فقط في المجال بحكم اشتراك الوظائف بينها و بين غيرها و هذا ما سنتناوله في (المبحث الثاني).

1- (R) Herbin et (A) Pebereau, Le cadastre français, école nationale du cadastre, 1953, p.35.

المبحث الأول

مفهوم المسح العام للأراضي

يعد المسح العام للأراضي في الجزائر، كآلية لتطهير الملكية العقارية وضبط الوعاء العقاري، حيث بموجبه نقضي على المعاملات المشبوهة التي نجدها في هذا المجال بكثرة. ولعل أنجع 4 طريقة لتطبيق نظام الشهر العيني⁽¹⁾ هو تعميم المسح في كل أرجاء الوطن.

وقد ارتبط نظام مسح الأراضي بأوائل أكبر التجمعات الإنسانية وقد عرف مفهومه تطورا عبر الزمن، متكيفا في ذلك مع المتطلبات الجديدة للمجتمعات، ومع التقنيات الحديثة⁽²⁾ فهناك مختلف التشريعات التي عملت به، منها تناولت مفهوم مسح الأراضي (المطلب الأول) وكرست له عدة قوانين وتنظيمات وعدة تعاريف مختلفة، لكن ترمي إلى نفس المفهوم وهناك من اكتفت بتميز المسح العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، عن الآليات المشابهة له (المطلب الثاني).

1- هناك نظامين للشهر العقاري، نظام الشهر الشخصي الذي ينشأ سجل عام أو عدة سجلات في البلاد الواحد يتم فيه جرد على التصرفات الواردة على العقار باسم المتصرف وهناك الشهر العيني الذي يتم فيه الاعتماد على العقار نفسه لتسجيل التصرف للحصول على تفاصيل أكثر أنظر خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هوم، الجزائر، 2011، ص 16.

2-مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، الجزائر، 2009، ص 6.

المطلب الأول

تعريف المسح العام للأراضي وأهداف

تكبدت الجزائر عناء تطهير عقاراتها رغم اتساع مساحتها و تنوع أراضيها عبر مختلف ولايتها باعتمادها على آلية قانونية محضّة، تسيورها أجهزة مختصة تحت رعاية قوانين و مراسيم و إجراءات متنوعة و تتمثل هذه الآلية، تتمثل في عملية المسح الأراضي⁽¹⁾. الذي سنتناول تعريفه في (الفرع الأول).

و تعتبر هذه العملية الركيزة والعمود الفقري الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني ينحصر أهدافه في تثبيت الملكية العقارية وحمايتها بضمان الحقوق ونمو الاقتصاد عبر إرساء ترسانة من القواعد المتينة لتطهير الملكية العقارية² و ما يجب الوقوف عليه هو مدى عودة هذه العملية من فوائد سواء على الصعيد الوطني أو الشخصي للأفراد بل أكثر من ذلك الصورة التي تعكسها هذه العملية للعالم أجمعين، و هذا ما سنتناوله في (الفرع الثاني) فهو أحسن وسيلة لوصف وتحديد الأملاك العقارية حيث يطلق عليه اسم Le Cadastre باللغة الأجنبية النابعة من Catstico التي تعني قائمة ومن كلمة capitestira الرومانية التي تعني السجلات التي تحتوي قوائم الأملاك والمحددة لمثلها.

1-مراحي ريم، المرجع السابق، ص ص 15-16.

² Philippe Simler, Philippe Delebecque, Droit civil ; Les sûretés, la publicité foncière, 2ème édition, 1995, Dalloz, Paris, p.36 .

الفرع الأول

تعريف المسح العام للأراضي

تعددت تعريفات الفقهاء للمسح العقاري واختلفت عن بعضها البعض، سنذكر منها تعريف الدكتور عمر بوضياف: "المسح عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد بمن الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وماء يترتب عنها من حقوق".⁽¹⁾

أما ليلي زروقي عرفته أنه "عملية تقنية تستند على تصاميم ومخططات مسح وسجلات لقطع الأراضي يرتب فيها العقار حسب الترتيب الطبوغرافي ويشرف على هذه العملية مهندسون تقنيون وخبراء عقار يون...".²

يفهم من التعريف السابق أن المسح العقاري هو السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية لها.

أما المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا صريحا للمسح العام و إنما ترك مهمة تعريفه للفقهاء، إلا أنه في المادة 2 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي قدم لنا مجال تطبيق عملية المسح حيث نصت على أن: "مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويمثل الأساس المادي للسجل العقاري"⁽³⁾ المادة 4 من نفس الأمر قامت بتوضيح المادة السالفة، حيث تنص على: "يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي".

1- حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 60.

² ويس فتحي، المرجع السابق، ص 223.

3- لذلك جاء الأمر رقم 74-75 تحت تسمية القانون المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في دلالة واضحة على تلازم عملية إعداد السجل العيني في القانون الجزائري عن طريق قيد وترقيم العقارات، فالحقيقة فإن أعمال المسح عبارة عن تمهيد الانتقال إلى نظام الشهر العيني... براني فيروز، مسح الأراضي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة يوسف بن خدة، 2001، ص 30.

اكتفى المشرع الجزائري من خلال المادتين السالفتي الذكر بإيضاح الهدف من وجود عملية مسح الأراضي ولم يعط تعريفا صريحا له.

أما المادة 2 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية⁽¹⁾، فإنه أكد على ضرورة وضع الوثائق المسحية استنادا إلى البطاقات العقارية لكل بلدية.

من خلال ما سبق، يمكننا القول أن المسح عملية وصفية للعقار؛ لأنه يحدد القوام المادي لها، ويعين الحدود وطبيعة الأراضي فهو يقوم بتحديد طبيعة شغل أو تخصيص العقار بشخص مالكة، سواء كان طبيعيا أو معنوياً؛ فهو يتولى تحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية وطبيعة استغلال العقار وهذا كله بموجب الوثائق الرسمية، فالمسح نظام قانوني عقاري، له دور كاشف من جهة أولى لأنه يكشف الحقوق القانونية المتعلقة بالعقار، ومن جهة ثانية، يكون سبب في إقرار هذه الحقوق.⁽²⁾

الفرع الثاني

أهداف المسح العام للأراضي

تعتبر عمليات المسح العقاري السياسة العقارية المرجو تحقيقها في المستقبل، بتعبير آخر، هو الأداة التي نأمل أن تمكننا من خلاص الساحة العقارية من الفوضى العارمة التي تكتسبها، لذلك فلقد خصت لها الدولة الجزائرية إمكانيات بشرية ومادية ضخمة لا يمكن لأي شخص معنوي ما عدا الدولة تحملها، وذلك بغرض تحقيق جملة من الأهداف وهي:⁽³⁾

1- أمر رقم 71-73، المرجع السابق، المادة 25، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج.ر. عدد 97 الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971 (ملغى).

2- مراحي ريم، المرجع السابق، ص 8.

3- حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص ص 26-27.

أولاً- ضبط الملكية العقارية وتنظيم الوعاء العقاري:

لغرض القضاء على المعاملات المشبوهة في المجال العقاري، استوجب على الدولة وضع حالة مدنية حقيقية للملكية، وهذا هدف مباشر للمسح ويتحقق هذا الأمر عن طريق إنشاء ما يسمى بالسجل العقاري⁽¹⁾، لأن الهدف هنا هو فرز الملكيات العقارية وضبط المساحات برسم وتبيان الحدود ما يمهد لتنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام يتم بعدها وضع وثائق مسحية تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري؛ للأراضي المتواجدة في حدود كل بلدية وهذا هو باختصار القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري الذي سيتم تسليمه في نهاية الأمر على شكل دفتر عقاري الذي هو سند ملكية، ويتم ضبط الوعاء العقاري من خلال تعميم التوثيق والتعامل بالعقود الموثقة والمشهرة واستئصال ظاهرة العقود العرفية التي تفتح الأبواب أمام المعاملات المشبوهة والخطيرة.⁽²⁾

ثانياً- حماية مالك العقار:

تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 76-63 على أن: «تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري...»⁽³⁾

نفهم من خلال المادة السالفة الذكر أن مسح الأراضي يهدف إلى معرفة المالك الحقيقي؛ لغرض حمايته وهذا من خلال توضيح الوضعية القانونية للعقار وتتمثل هذه الحماية في الدفتر العقاري الذي يمثل سند ذو حجية قانونية كاملة.⁽¹⁾

1- السجل العقاري هو سجل يضم مجموعة أوراق، يتم تخصيص كل ورقة لجميع الأملاك التي يملكها كل مالك في البلدية الممسوحة، بمعنى أن لكل مالك ورقة يتم التدوين فيها لكل أجزاء الملكية الخاصة، هذا ما نصت عليه المادة 8 من الأمر رقم 74-75 السالف الذكر وكذلك راجع المادة 1 من المرسوم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام. 2-Rahmani Cherif, Évolution du régime foncier en Algérie , direction générale du domaine national, Unité de formation continue, Alger, page 48.

3- المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة في 13/04/1976 المعدل والمتمم.

فعدم شعور المالك بالاستقرار والأمان في عقاره، سيؤدي إلى عزوفه عن استعماله استعمالا كاملا، لذلك كفل المشرع الجزائري حماية للمالك عن طريق الوثائق الرسمية لعدم ضياع حقوقه وسوى في هذا المجال بين الشخص الطبيعي والمعنوي.

ثانيا- المسح مصدر للضريبة العقارية:

الضريبة العقارية هي ضريبة مالية يدفعها الفرد جبرا إلى الدولة، أو إحدى الهيئات العامة المحلية بصورة نهائية، مساهمة منه في دفع التكاليف والأعباء العامة، دون أن يعود عليه نفع خاص مقابل دفعه الضريبة، وترد هذه الأخيرة على العقارات سواء كانت أراضي محلات تجارية أو مباني.⁽²⁾

فالدور الجبائي لعملية المسح هو الدور الأساسي والأصلي له، فالأصل من تحديد الملاك والملكيات العقارية التابعة لهم، هو إمكانية تقييم الضريبة العقارية لهم، فهو مصدر أساسي لتدعيم الخزينة العامة.⁽³⁾

ففي مختلف دول العالم تدخل أموال ضخمة للخزينة العمومية عن طريق الضرائب كضريبة الامتلاك التي تذهب عائداتها إلى الخزينة والتي تفرض فقط على الملكية الخاصة وتعفى منها الملكية العامة للدولة والجماعات المحلية؛ أما الرسوم فقد تم فرضها بموجب قوانين المالية ونجدها في عمليتي الشهر والتسجيل العقاريين، فالعقار مورد جد جبائي هام يدعم خزائن الدولة من أجل التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

بفضل الوثائق المسحية يمكننا تحصيل الوعاء الضريبي لكل عقار، لأن الضريبة تختلف حسب طبيعة العقار (مبنى، ريفي، حضري) وحسب كبر المساحة أم لا، بموجب

1- شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومه، الجزائر، طبعة 2002، ص ص 114-115.

2- فتحي مجيد، المالية العامة، علوم قانونية وإدارية، دار هومه، الجزائر، 2009-2010، ص 51.

3- براني فيروز، مرجع سابق، ص 42.

سجل المساحة يتم تحديد تكلفة الضريبة مع تبيان كل المعلومات الخاصة بالمالك ويخصص في هذا السجل لكل مالك رقم حساب مساحي تدون فيه كل عقاراته.⁽¹⁾

ثالثا- تخفيف العبء على القضاء:

كفل المشرع الجزائري لحق الملكية حماية خاصة في مختلف القوانين، منها المادة 52 من التعديل الدستوري لسنة 1996⁽²⁾ إضافة إلى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني لاسيما الباب الأول من الكتاب الثالث في المادة 674 منه وما يليها.⁽³⁾

ذهب المشرع الجزائري إلى أبعد من ذلك حيث فرض عقوبات سالبة للحرية وغرامات مالية على كل من تعدى على الأملاك العقارية المملوكة للغير، حيث أنه يجبر الأفراد بطريقة قانونية احترام ملكية الغير بإجازة للطرف المتضرر رفع دعوى قضائية إلى القضاء العادي بشقيه المدني والعقاري للفصل بينهما.⁽⁴⁾

عمليا نجد أن القضايا المطروحة فبهذا المجال تتطلب خبرة فنية لتوضيح واقعة مادية تقنية أو عملية محضة للقاضي، وهو ما بت فيه المشرع بإمكانية تعيين خبير مختص الذي من صلاحياته الاتصال بإدارة مسح الأراضي ، لتقديم معلومات حول العقار موضوع النزاع أو طلب وثائق مسحية؛ أو مخطط مسحي يتم من خلاله ملاحظة كل أجزاء الملكية.⁽⁵⁾

1- قونان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق، دحلب سعيد، البليلة، 2001، ص 123.
2- مرسوم رئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج.ر. عدد 76، الصادر في 08 ديسمبر 1996.
3- أمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
4- منصور إسحاق إبراهيم، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 1993، ص 232.
5- بوضياف عمار، "المسح العقاري وإشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية الصادرة عن المصدر الجامعي العربي، تبسي، تبسة، 2006، ص 46.

المطلب الثاني

تمييز المسح العقاري عن الآليات المشابهة له

يعتبر المسح العقاري عملية مكلفة جدا وباهضة من حيث الموارد المالية والبشرية ما دفع بالمشروع الجزائري إلى التفكير في وجود حلول بديلة ، للقيام بالمعاملات القانونية على العقار دون انتظار إستكمال عملية المسح المطولة، إذ نصت المادة 27 من قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990⁽¹⁾ ، المتعلق بالتوجيه العقاري إن الملكية العقارية الخاصة، أنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها وغرضها، وتثبتت هذه الملكية بموجب عقد رسمي يخضع لإشهار عقاري... لذلك وجد المشروع آليتين تهدفان إلى سد الثغرات وتنظيم الملكية العقارية من أجل الائتمان العقاري؛ تتمثل هاتان الآليتين في الحياة (الفرع الأول) والتحقق العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تمييز المسح العام للأراضي عن شهادة الحياة

لجأ المشروع الجزائري عن طريق قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري إلى محاولة حل مشكلة إثبات الملكية العقارية بصفة انتقالية، وذلك لتمكين المواطنين الذين لا يحوزون على سند ملكية في المناطق التي لم يشملها مسح الأراضي العام، بالحصول على سند حيازي يسمى شهادة الحياة⁽²⁾، لغرض المساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري، والبطاقات العقارية المزمع إنجازها في إطار مسح الأراضي العام هذا من جهة،

1- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر. عدد 49 صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بالأمر رقم 93-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر. عدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1998.

2- مرسوم تنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991، يحدد كليات إعداد شهادة الحياة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر. عدد 36 صادر في 31 جويلية 1991.

ومن جهة أخرى لتمكين المواطنين الحائزين على هذا السند من الحصول على قروض من البنك، بمناسبة الرهون المنشأة على الأراضي.

خص المشرع الجزائري الحيازة بالمواد 808 إلى 843 من القانون المدني ، وبالرجوع إلى مختلف الآراء الفقهية نجد أنها سلطة فعلية ، لممارسة الشخص على شيء تظهره بمظهر صاحب الحق، وتقوم على عنصرين هما المادي والمعنوي، المادي هو وضع اليد على شيء من خلال استعماله ، أما المعنوي فهو حيازته بنية تملكه.⁽¹⁾

تصرح المادة 39 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري⁽²⁾ على جواز حيازة الأراضي بصفة مستمرة، وغير منقطعة ، وهادئة ، شرط ألا تكون السيطرة المادية على أراضي ممسوحة ولم يتم فيها إعداد سجل المسح.

فسند الحيازة سند إداري يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي ، المختص إقليميا بناء على طلب الحائز أو الحائزين ، الذي لا ينبغي أن تقل مدة حيازتهم عن سنة كاملة ، بناء على نص المادة 314 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، بينما المسح العقاري في الجزائر يكتسي طابعا إلزاميا ، فهو بمثابة مشروع وطني ، تتكفل الدولة بنفقاته وتسير الهيئات المتدخلة فيه ، باعتباره جزءا من مشروع أشمل وأعم وهو إدخال نظام الشهر العيني.⁽³⁾

يتم المسح العام عمليا على تراب كل بلدية ، على حدى ويعلن عن البدء فيه بصدور قرار من الوالي المختص إقليميا، يعلن فيه عن تحديد تاريخ افتتاح عمليات المسح ، يلي

1- طلبية ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2011، ص 26.
2- المادة 39 من قانون 90-25 تنص على: «يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 أن يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لا تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية، لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل المسح».

3- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة، شهادة الحيازة، دار هومه، الجزائر، 2006، ص 38.

ذلك إنشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية بهذا القرار، ثم تباشُر عملية المسح والقياس الهندسي ورفع الخرائط والصور. (1)

فيما يتعلق بالحيازة عند تقديم الطلب الفردي، يقوم صاحب المنفعة بتقديم طلب كتابي لدى البلدية، يتضمن جميع بيانات العقار ويرفق بتصريح شرفي وفق النموذج الملحق بالمرسوم 91-254 وشهادة الحالة المدنية وإن كان الطلب جماعي، يكون بموجب قرار يصدره الوالي بهدف إعادة التجميع، يتم الإعلان عنه في مقر البلدية لمدة شهرين، ينشر في إحدى الصحف الوطنية بمعدل 4 نشرات، تجدد كل 15 يوم، ليقدّم كل من يهّم الأمر بطلب الحصول على الشهادة، بعدها يقوم رئيس البلدية بفتح سجل يوقعه ويرقمه رئيس المحكمة المختص إقليمياً، يتم فيه الإيداع وتسليم وصل الإيداع لصاحب الطلب.

أما رئيس البلدية فإنه يقوم بالتحقيق، وهذا من خلال إخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية لتوضيح الوضعية القانونية للعقار، وفي حال كان هناك اعتراض يحيلهم رئيس البلدية إلى التقاضي، وإن لم يكن هناك نزاع فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يحضر محضر خلال 8 أيام، يقوم في نفس الوقت بإعداد الشهادة وفق النموذج المرفق ويتم التسليم بعد التسجيل والشهر العقاري. (2)

أما ما يتعلق بالمسح العقاري، فيم تشكيل لجنة المسح بالبلدية تتولى تنفيذ عملية التحديد والفصل النهائي في المنازعات، وذلك عملاً بنص المادة 9 من الأمر 75-74 (3) تبقى الاعتراضات طيلة شهر في البلدية، تكون إما شفوية أو كتابية، ويحاول بعدها قاضي لجنة المسح التوفيق بين الأطراف المتنازعة أو يحيلهم إلى القضاء، إثرها يرسل رئيس المجلس

1- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 322.

2- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص ص 39-40

3- تنص المادة 9 من الأمر 75-74 المتضمن مسح الأراضي على ما يلي: «تتخذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين

(الإدارة والمالكون والجيران)، ولهذا الغرض تؤسس لجنة بلدية لمسح الأراضي ويحدد تشكيل هذه اللجنة واختصاصاتها وسيرها بموجب لنصوص التطبيقية لهذا الأمر»

الشعبي البلدي هذه الوثائق إلى المحافظة العقارية (نسخ من وثائق المسح) ليتم شهرها. بعد أن يحرر محضر باستلام الوثائق ، ويقوم في خلال 8 أيام بإعلام الجمهور ويبقى ساري لأربعة أشهر ، لغرض تمكين الملاك من الحصول على السندات المثبتة للملكية على العقار الممسوح، وبعد أن يرقم العقار بصفة نهائية ، يتم استخراج ما يسمى بالدفتري العقاري.⁽¹⁾

إضافة إلى اختلاف المسح والحياسة من حيث مصدرهما ، ومختلف الإجراءات التي يمرون بها ، فالمسح يتميز عن الحياسة في كونه يطهر الملكية العقارية من العيوب باعتبار العقار ودراسته قانونا ، دون الشخص عكس ما نجده في الحياسة التي تهتم بالشخص الحائز.

الفرع الثاني

تمييز المسح العام للأراضي عن التحقيق العقاري

تعد عملية المسح أهم وسيلة لتطهير الملكية العقارية، على مستوى كامل التراب الوطني، لكنها عملية جد مكلفة للدولة، وتطبيقها على كامل أنحاء البلد، يتطلب وقتا طويلا ما يجعلها غير كاملة مقارنة بجملة الأهداف الموجودة منها، ولغاية تسهيل هذه العملية أصدر المشرع الجزائري قانون رقم 07-02⁽²⁾ المتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، كما تم بموجبه وضع مهنة مهندس خبير عقاري، كل هذا جاء لمسايرة التطور الاقتصادي والاجتماعي الذي تطلب مسايرة قانونية توطر التطور، فتحديد الوضعية القانونية للعقارات أصبح شيئا مفرغا منه لأن تمويل هذه المشاريع المنصبة على العقار أدى بالدولة إلى الاستعانة بالقروض العقارية ، أو الرهنية ويشترط في هاتين الأخيرتين على المقترض أن تكون له عقد ملكية.⁽³⁾

1-ويس فتحي، المرجع السابق، ص ص 225-242

2-قانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق عقاري، مؤرخ في 27 فيفري 2007، ج.ر. عدد15، صادرة في 28 فيفري 2007.

3- حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 35.

- فيتمثل هذا الإجراء في تنقل بعض الأعوان الموضوعين تحت سلطة مدير الحفظ العقاري المنتمين لسلك مفتشي الدولة ، ويكون هذا التنقل مبني على طلب شخص طبيعي أو معنوي، تكون لديه أو بحوزته الحيازة مباشرة أو غير مباشرة ، تمهد له الطريق للحصول على عقد ملكية حسب ما جاء في المادة 827 من القانون المدني.(1)

ويكون هذا الإجراء على 3 أنواع من الأملاك العقارية ، أملاك عقارية غير ممسوحة لا يحوز أصحابها على سندات ملكية ، النوع الثاني يتمثل في الأملاك العقارية غير ممسوحة سواء كانت أملاك وطنية أو خاصة أو وقفية .

لكن المادة 3 من القانون رقم 07-02 (2) استثنت الأراضي التي كانت تسمى أراضي العرش والأملاك الوقفية، وأخيرا الأراضي التي حررت في شأنها سندات ملكية قبل 3 مارس 1961، لأنها لم تعد تعكس الوضعية الحقيقية للعقار .

يمر التحقيق بإجراءات أولية حيث يقوم حائز العقار بتقديم طلب فتح تحقيق عقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، يتضمن هذا التحقيق معاينة الملكية وتحديد المساحة، الحقوق العينية والأعباء المثقلة للعقار، ووضع معالم للحدود بتدخل المحقق العقاري، الذي تعينه مصالح الحفظ العقاري الولائي، حيث ينتقل إلى عين المكان ويقوم بمسائلة الحائزين والملاك المجاورين للعقار محل التحقيق، لغرض الحصول على معلومات تفيدهم في معرفة الوضعية القانونية للعقار.(3)

من خلال الآليتين المتمثلتين في شهادة الحيازة والتحقق العقاري، أراد المشرع الجزائري أن يساهم في سير عملية مسح الأراضي، من أجل توفير السندات اللازمة للملاك الذين يفتقرون إلى الوثائق التي تثبت ملكيتهم بهاتين الآليتين ، أراد المشرع سد الثغرات التي يسبغ فيها نظام

1-تنص المادة 827 من التقنين المدني على ما يلي: « إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة

بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح، فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر (10) سنوات »

2- تنص المادة 03 من قانون 07-02 على: « لا تنطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي

المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية »

3-مراحي ريم، المرجع السابق، ص31.

مسح الأراضي العام عبر تمكين الملاك من التصرف في عقاراتهم بما يخوله لهم القانون، فالحيازة لا ترقى أبداً إلى الملكية والتحقيق، ما هو إلا وسيلة للحصول على المعلومات الدقيقة والوثائق التي تمكن الفرد من الحصول على حقوقه، فالمسح العام للأراضي هو الأصل، إذ يقوم بتطهير الملكية العقارية ويسهل إحصاء العقارات، تعيينها وجردها لتتمكن الدولة من تنظيم وعاءها العقاري.

المبحث الثاني

الهيئات المكلفة بالمسح العقاري

قبل استقلال الجزائر، كانت هناك هيئة وحيدة مكلفة بالمسح وهي مديرية التنظيم العقاري ومسح الأراضي.

لكنها لم تشرع في مهامها إلا بتاريخ 12 جانفي 1962، مما جعل عمليات المسح لا تعرف أي تقدم إلى غاية الاستقلال واستمرت هذه الهيئة في تبعيتها لإدارة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية وكانت تضم 3 مديريات جهوية موزعة عبر الجزائر، وهران، وقسنطينة.⁽¹⁾

وبدأ المسح في الجزائر قانونا سنة 1975 بإصدار قانون 74-75 إلا أن عمليات المسح فعليا كانت بطيئة جدا⁽²⁾، الشيء الذي أدى بالمشروع إلى خلق أجهزة جديدة بناء على نصوص قانونية لتتولى مهمة إعداد المسح العقاري، فتنوعت من هيئات منظمة لعملية المسح (المطلب الأول)، وهيئات متدخلة في هذه العملية (المطلب الثاني).

1- قونان فضيلة، المرجع السابق، ص ص 28-29.

2- عوابدي عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات، جامعة الجزائر، 1990، ص 312.

المطلب الأول

الهيئات الإدارية المنظمة لعملية المسح

استدعت عملية تطهير الوعاء العقاري والملكية العقارية في الجزائر توفير آلية قانونية تتمثل في هيئة إدارية تشرف على عملية المسح العقاري ، تسعى إلى تحقيق الأهداف المرجوة منها عبر الإسراع في إنجازها.

ما أدى بالمشروع الجزائري إلى استحداث الآلية بموجب المرسوم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي⁽¹⁾ (الفرع الأول) ونظرا لخطورة المهام المنوطة بمسح الأراضي العام ومنها مهمة تحديد الملكيات وجمع المعلومات بشأنها وبالتالي تمس هذه العمليات بحقوق بعض الأفراد بشأن ملكيتهم وهذا من شأنه أن يثير النزاعات بين الملاك وأصحاب الحقوق العينية الأخرى ولهذا فقد أقر كل من الأمر رقم 75-74 المرسوم التنفيذي رقم 76-62⁽²⁾ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام بموجب تأسيس لجنة بلدية لمسح الأراضي (الفرع الثاني) لتقوم بالرعاية والإشراف على عملية المسح.

الفرع الأول

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

أولا-تعريف الوكالة:

لقد بدأ المسح في الجزائر سنة 19975، بموجب الأمر 75-74 المذكور سابقا، وأنشأت على إثر ذلك هيئة للقيام بعمليات المسح، وهي إدارة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية،

1- مرسوم تنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر. عدد 54، الصادر في 19/12/1989، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 92-63، المؤرخ في 12 فيفري 1992، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر. عدد 13 الصادر في 19/02/1992.

2- مرسوم تنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 مرجع السابق.

إلا أن تلك العمليات لم تعرف أي تطور ملموس في أغلب مناطق الوطن إلى غاية تاريخ إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي سنة 1989.

تنص المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234: «تُنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي ، تسمى الوكالة لمسح الأراضي وتكتب باختصار (ووم أ) وتدعى في صلب النص الوكالة».⁽¹⁾

تتطبق خصائص المؤسسة العمومية الإدارية على الوكالة الوطنية ، لمسح الأراضي حيث أنها تتمتع بذمة مالية مستقلة⁽²⁾، لها الحق في قبول الهدايا والهبات، والحق في التقاعد و إبرام الصفقات العمومية.⁽³⁾

إذا رجعنا إلى القواعد العامة فإن الوكالة باعتبارها مؤسسة عمومية تقيد بقاعدتين:

1-قاعدة التخصيص:

أي القيام بالإعمال المحددة فقط لها في المرسوم التنفيذي رقم 89-234 وألا تمارس نشاطا غير مذكور في هذا المرسوم، وتبعا لذلك فإنها تتكفل قانونا بمهمتين تأسيس المسح العام على كافة التراب الوطني⁽⁴⁾، والقيام بأعمال الطوبوغرافيا وإعادة تثبيت الحدود بين الملكيات وهذا الحساب المصالح والجماعات المحلية والهيئات العمومية.⁽⁵⁾

2-قاعدة الخضوع لنظام الوصاية:

أطلق على أسلوب المؤسسة العامة كوسيلة لإدارة المرفق العامة ، باللامركزية المرفقية مقابل اللامركزية الإقليمية ، وهذا ما يجعل نظام الوصاية قائم كعلاقة قانونية دائمة ومستمرة

1- المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، مرجع سابق.

2- المادة 12 والمادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، مرجع سابق.

3- المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، مرجع سابق.

4- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، مرجع سابق.

5- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، مرجع سابق.

بين المؤسسة العامة والإدارة العامة المركزية ، لتقوم هذه الأخيرة بمراقبة نشاط الأولى، وتطبيقا لذلك وضعت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحت وصاية وزير المالية.⁽¹⁾

ويتجلى خضوع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لوصاية وزير المالية ، في تعيين هذا الأخير لأعضاء مجلس إدارة الوكالة وتنصيب ممثليها كرئيس على المجلس.⁽²⁾

وانطلاقا من ذلك فإن أي قرار يتم اتخاذه لا يفلت من رقابة السلطة الوطنية ، وإضافة إلى هذا فإن أموال الوكالة أموال عامة مصدرها الميزانية وهي أساسا تتمثل في إعانات التسيير والتجهيز بالإضافة إلى حاصل الأتاوى المنصوص عليها قانونا والهيئات والوصايا المسموح بها قانونا.⁽³⁾

وتخضع هذه الأموال لقاعدة المحاسبة العمومية وتمارس عليها رقابة من طرف مراقب مالي تابع للدولة.⁽⁴⁾

ثانيا- تنظيم الوكالة وفروعها:

صدر أول تنظيم هيكل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي سنة 1990 بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 مارس 1990⁽⁵⁾، المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك في 09 جويلية 1994⁽⁶⁾.

1- الفرع الرئيسي: (المديرية العامة):

المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 التي أكدت مقر الوكالة في مدينة الجزائر مع إمكانية نقلها إلى مكان آخر، بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح وزير الاقتصاد

1- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، مرجع سابق.

2- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، مرجع سابق.

3- المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، مرجع سابق.

4- المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، مرجع سابق.

5- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 مارس المتعلق بالتنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية، ج.ر.ع. 29 لسنة 1990.

6- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 9 جويلية، ج.ر.ع. 73 لسنة 1994 المعدل للقرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 10 مارس 1990 (آخر تعديل للقرار الوزاري المشترك مؤرخ في 17 أبريل 2002 يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة).

وبالتالي فإن الفروع الجهوية يخضعون له إداريا ، ويحدد التنظيم الداخلي للوكالة بموجب قرار مشترك بين وزير المالية ، والسلطة المكلفة بالوضع العامة حسب المادة 22 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر، ويمكن توضيح هيكلتها خلال ما يلي:

يتكون مجلس الإدارة تحت رئاسة وزير المالية وعدد من الممثلين يتم تعيينهم بموجب قرارات من وزير المالية ، وحددتهم المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234.⁽¹⁾ يجتمع هذا المجلس مرتين في السنة بطلب من الرئيس أو 1/3 الأعضاء ومن مهام المجلس: تداول مسائل منها مخطط العمل السنوي والنظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة، الجداول التقريرية للإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة ، النشاط السنوي، المحاسبة، قبول الهدايا وكل ما يتعلق بالصفقات.

2- الفروع الجهوية والمحلية:

أ- الفروع الجهوية: كانت في النص القديم تعرف بالمديريات الجهوية وعددها 5 هي: بشار، وهران، الجزائر، قسنطينة، ورقلة، غير أن النص الجديد لم يحدد عددها بل اكتفى بالإحالة على تنظيمها.⁽²⁾

ب- الفروع المحلية: كانت تسمى بالمديريات المحلية وقد أصبح كل فرع محلي يضم 4 مكاتب بدل 3، وتتمثل مهامها في: تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود والطوبوغرافيا، الإجابة على استشارات الجمهور من الملاك وذوي الحقوق، تحضير وتحرير الوثائق والملفات المرتبطة بأشغال لجان مسح الأراضي، تحرير مخططات المسح والسهر على

1-المادة 13 من المرسوم التنفيذي 89-234 حددت على سبيل الحصر هؤلاء الممثلين وهم: ممثل عن وزارة الاقتصاد رئيسا، ممثل

من وزارة الدفاع، ممثل من وزارة الداخلية، ممثل عن وزارة التجهيز، ممثل من وزارة الفلاحة، ممثل عن المحافظة السامية للبحث

العلمي، ممثل عن مندوب التخطيط

2-شامة سماعين، المرجع السابق، ص115.

تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري، وتنظيم الأرشيف إلى جانب هذا نشر وتسليم الوثائق المسحية.(1)

كما لها بعض الوظائف الاستثنائية المنصوص عليها في المادة 2/40 من المرسوم التنفيذي.(2)

الفرع الثاني

لجنة المسح العقاري

نظرا لخطورة المهام المنوطة بمسح الأراضي العام، ومنها مهمة تحديد الملكيات العقارية وجمع المعلومات بشأنها، وبالتالي هذه العمليات قد تمس بحقوق الأفراد وملكياتهم، وهذا من شأنه أن يثير النزاعات بين الملاك وأصحاب الحقوق العينية الأخرى، لذلك وجب تأسيس لجنة على مستوى البلدية للإشراف على مثل هذه العمليات.

أولا-تعريف اللجنة:

أقر كل من الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وجوب تأسيس لجنة لمسح الأراضي التي قوم بالرعاية والإشراف على عمليات المسح منذ الافتتاح إلى اختتام العمليات.

وتتكون اللجنة من هؤلاء الأعضاء: قاضي من المحكمة ضمن دائرة الاختصاص يعينه رئيس المجلس القضائي ويتولى هذا القاضي رئاسة اللجنة رئيس المجلس القضائي رئاسة اللجنة، رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، ممثل المصالح المالية لإدارة

1-حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص ص 45-46.

2- تنص المادة 40-2 من المرسوم التنفيذي 89-234 علي «يمكن يكلفها لوزير الاقتصاد لحسابه بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة وفقا للتنظيم المعمول لبه وضبطه باستمرار»

الضرائب، ممثل المصالح المحلية للأموال الوطنية، ممثل وزارة الدفاع الوطني، ممثل مصلحة التعمير للولاية، موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية، المحافظ العقاري المختص إقليمياً المسؤول المحلي للوكالة الوطنية، مع إمكانية حضور ممثل عن مديرية الثقافة الولائية.⁽¹⁾

أما إذا تعلق الأمر بالمناطق غير الحضرية فيحضر ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة، ممثل عن المصالح المحلية للري.⁽²⁾

تجتمع اللجنة بطلب من المسؤول المحلي وبناء على دعوة من القاضي، يتولى ممثل الوكالة تقديم تقرير تفصيلي عن عمليات المسح المنجزة وتجتمع وتأخذ قرار بأغلبية الأصوات وفي حالة التساوي يرجع صوت الرئيس ويحرر محضر بعد انتهاء المداولة.

ثانياً - مهام اللجنة:

من مهامها جمع كل الوثائق والبيانات وتسليمها للأعوان المكلفين بالمسح لكي تساعد في عمليات التحديد والتحقيق حول الملكيات كالوثائق العقارية.⁽³⁾

وتشمل القوائم والشهادات والقرارات الموجودة لدى الهيئات والمؤسسات العمومية والإدارية، ومن بينها إدارة الأملاك التي تتوفر على سجلات وقوائم جرد لأموال التابعة للدولة كذلك البلدية كالاستفادة من قرارات تحويل الملكية في إطار الاحتياطات العقارية.

من مهامها أيضاً التأكد وتثبيت حدود العقارات أي تعيين حدود الملكية والحقوق العينية العقارية.⁽⁴⁾

1- المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 تنص على: « أن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضع قرار من

الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار»

2- حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 57.

3- المادة 9 من المرسوم رقم 76-62، مرجع سابق.

4- حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 60.

كما أنها تتدخل في حل المنازعات التي قد تنشأ بين الملاك وأصحاب الحقوق العينية الأخرى حول الحدود كما تحاول التوفيق بين الأطراف المتنازعة وإبرام الصلح بينهم وان لم تفجح فإنها تحيلهم إلى القضاء.⁽¹⁾

المطلب الثاني

الهيئات المتدخلة في عملية المسح

تقوم مديرية أملاك الدولة حسب ما جاء في المرسوم رقم 95-55 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية على تبعية المديرية العامة للأموال الوطنية (الفرع الأول) التي تتدخل بصفة غير مباشرة في عملية المسح العقاري.⁽²⁾

أما المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007 المتضمن الإدارة المركزية في وزارة المالية تم بموجبه إلغاء بعض القوانين السارية المفعول آنذاك وأبقى خضوع المديرية العامة للأموال الوطنية لوزارة المالية.

لضمان الائتمان وسعياً لحماية العقار ومالكه وللتطبيق الكلي والجيد لنظام الشهر العقاري⁽³⁾، استحدث المشرع الجزائري مصلحة عمومية تابعة لإدارة أملاك الدولة تدعى المحافظة العقارية (الفرع الثاني).

1- المادة 9 من المرسوم رقم 76-62 ، مرجع سابق.

2-مرسوم تنفيذي رقم 95-55 المؤرخ في 15 رمضان عام 1415 الموافق لـ 15 فبراير 1995، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية.

3-الشهر العقاري: عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار بإدارة المحافظة العقارية لإعلام كافة الناس بها، وهو من الأهداف الذي ترمي إليه مختلف تشريعات العالم لغرض تنظيم الملكية العقارية... خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هوم، الجزائر، 2011، ص11.

الفرع الأول

مديرية أملاك الدولة

يمكن تعريف مديرية أملاك الدولة من خلال المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 07-364، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، على أنها هيئة عامة تعمل تحت وصاية وزارة المالية، تهدف إلى إجراء اقتراح مشاريع ونصوص تنظيمية والسهر على تطبيقها.⁽¹⁾

وتدخل مهمة المسح العقاري ضمن مهام واختصاص المديرية العامة للأملاك الدولة حسب ما جاء في المرسوم رقم 95-55 السالف الذكر، فتضم المديرية العامة للأملاك إدارة الوسائل.

وتشمل مديرية أملاك الدولة العقارية 4 مديريات فرعية من بينها المديرية الفرعية للحفظ العقاري أو المسح العقاري ، وهي المديرية التي تكلف بالمسح ، وهي أعلى هيئة إدارية مركزية مكلفة بالقيام ومتابعة ومراقبة عملية المسح وإعداد المخطط العام له ، ومن بين مهامها اقتراح وتحضير النصوص القانونية التي تدخل ضمن مهامها وتفنيش ومراقبة المحافظات العقارية ، عبر شكاوى المواطنين والتقارير التي تصلها من المتعاملين وكذلك متابعة عملية مسح الأراضي ومراقبتها ومراعاة مدى تطابقها مع القانون ، والتنسيق مع الوزارات التي لها علاقة في إطار عملها كوزارة العدل ، المالية والفلاحة.⁽²⁾

ضف إلى ذلك فإن المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة يلعبون دورا كبيرا في عملية المسح، حيث يمارس هؤلاء الأعوان المحققون دراسة كاملة للسندات ما قد يعفي المحافظ العقاري من هذه المهمة ، عند الإجراء الأول بالسجل العقاري ، إذ يقوم بتقييم العقارات على أساس البيانات الموجودة في وسائل المسح التي نتجت عن التحقيق.

1-بوضيف عمار، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مرجع سابق، ص ص 71، 72، 73.

2-مرسوم رقم 95-55، مرجع سابق.

وقد حددت المذكرة المؤرخة في 17 جويلية 1990⁽¹⁾ دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المدرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام وأشارت إلى المهام الموكلة لهم، سواء أثناء قيامهم بالأعمال التحضيرية أو الميدانية.

الفرع الثاني

المحافظة العقارية

تنص المادة 20 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي على أن "تحدث محافظات عقارية، يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار المؤسس بموجب هذا الأمر كما تولى المشرع تنظيمها بموجب عدة مراسيم تنفيذية أهمها: مرسوم 62-76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 84-400⁽²⁾، والمرسوم التنفيذي 92-134⁽³⁾، وكذا المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 80-210...⁽⁴⁾

بموجبهم أسند المشرع الجزائري مهمة الشهر العقاري لهذه الهيئة لكنه لم يعطي تعريفا لها حيث ذهب أغلب الآراء للفقهية ، إلى القول أنها هيئة إدارية عمومية، تزاوّل نشاطها تحت وصاية وزير المالية، ويسيرها محافظ عقاري.⁽⁵⁾

1- المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1990، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية التي بينت دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية.
2- مرسوم تنفيذي رقم 84-400 المؤرخ في 24/12/1984 يعدل ويتمم للمرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج.ر. عدد 71 الصادرة بتاريخ 30/12/1984.
3- مرسوم تنفيذي رقم 92-34 المؤرخ في 07/04/1992 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر. ع. 26 الصادرة بتاريخ 08/04/1992.
4- مرسوم تنفيذي رقم 80-40 المؤرخ في 13/09/1980 المعدل والمتمم للمواد 15-18 و 89 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بالسجل العقاري، ج.ر. عدد 38 الصادرة بتاريخ 15 ماي 1980
5- مراحي ريم، مرجع السابق، ص 91.

فمنهم من عرفها أنها هيئة إدارية عمومية، تقوم بنشاطها تحت وصاية وزير المالية، ويسيرها محافظ عقاري مسؤول على الإشراف على أموال الهيئة .

كذلك عرفت المحافظة العقارية على أنها شخص معنوي عام له وجود قانوني ، مستحدث بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد المسح ، خصص لها أموال للقيام بمهامها تحت إشراف المحافظ العقاري لها دائرة اختصاص إقليمي محدد ، و على مستواها تتم عملية الإشهار العقاري للعقود و السندات. (1)

أما فيما يخص مهام المحافظة العقارية، جاء ذكرها في مرسوم 93-123⁽²⁾، من خلال دراستنا لأحكام الأمر 74-75 توصلنا إلى المهام الموكلة لهذه الهيئة.

أولاً- مسك السجل العقاري:

يتكون السجل من مجموعة شهادات ملكية مسلمة من قبل مصالح إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري وتنص المادة 31 من الأمر 74-75 على أن السجل العقاري يبين الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية ويمسك هذا السجل من قبل المحافظ العقاري⁽³⁾ في إقليم كل بلدية.

يرمي مسك السجل العقاري إلى الشروع في نظام الشهر الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر المتمثل في الشهر العيني، الذي يبسط نطاق التطبيق للقوة الثبوتية المطلقة ، والبيانات المسجلة بالسجل العقاري، ويدعم الائتمان العقاري.

1-مجيد خلفوني ص 61 المرجع السابق

2-مرسوم تنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسومين التنفيذي رقم 76-63 رقم 80-210

المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر. عدد 34 الصادرة بتاريخ 23 ماي 1993.

3-المحافظ العقاري موظف تابع للوزارة (وزارة المالية) يشرف على محافظة عقارية يعين بموجب قرار مسابقة التوظيف يجب أن يتمتع بالجنسية الجزائرية، الأهلية القانونية، أقدميه 5 سنوات في مجال اختصاصه العقار، وأملاك الدولة وأداءه اليمين القانونية أمام المجلس القضائي الكائن في دائرة اختصاصه العقار ويعين مهامه بموجب المرسوم 74-75 والمرسوم 63-76 السالفة الذكر... لمعلومات أكثر أنظر إلى المرسوم رقم 97-433 المؤرخ في 17/11/1997، ج.ر. عدد 77 الذي يحدد المناصب العليا في إدارة المصالح الخارجية

ثانياً - مسك مجموعة البطاقات العقارية:

بعد إتمام عمليات مسح الأراضي على مستوى إقليم كل بلدية، تحدث بطاقة عقارية بالنسبة لكل قطعة أرضية موجودة في الخريطة المساحية، وتمثل النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار وتؤسس هذه البطاقة في المحافظة العقارية، يجب إيداع جدول على تسخين مرفق بجميع السندات المثبتة لملكية العقار والحقوق العينية المقدمة للإشهار.⁽¹⁾

وتتضمن: وصف العقارات بالاستناد إلى مخطط مسحي، هوية وأهلية أصحاب الحقوق، الأعباء المثقلة لهذه العقارات⁽²⁾...

وجاءت المادة 14 من الأمر 74-75 بإلزامية مسك مجموعة البطاقات العقارية والمحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي.⁽³⁾

ثالثاً - تسليم الدفتر العقاري:

بعد إتمام القيد الأول على اثر الانتهاء من عملية المسح العقاري، يتم التسليم للملاك المكرسة حقوقهم بالعقار، تسجل عليه كل العمليات اللاحقة على الملكية، بما فيها من حقوق وأعباء تنقل على العقار، وهو سند يسلم للمالك عندما يصبح حقه على العقار أكيد بمناسبة إنشاء البطاقة العقارية الخاصة بالعقار.⁽⁴⁾

وفي هذا السياق جاء الأمر 74-75 بأحكام تنص على أن في الأراضي المسوحة يسلم لصاحب العقار دفتر عقاري يكون مطابق للنموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 الصادر عن وزير المالية المتضمن نموذج الدفتر العقاري.⁽⁵⁾

1- خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 108.

2- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، 2009، ص 35.

3- المادة 14 من الأمر 74-75 الفقرة الأولى والثانية والثالثة منها.

4- مراحي ريم، مرجع السابق، ص 102.

5- القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري.

وذلك بعد إنشاء بطاقة عقارية عن كل عقار تم مسحه يبدون فيه كافة بياناته بصفة
نافية لجهالة وتأسيس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية.(1)

1- المادة 18 والمادة 19 من الأمر رقم 75-74 ، مرجع سابق.

الفصل الثاني

إجراءات المسح العام للأراضي وآثاره

الفصل الثاني

إجراءات المسح العام للأراضي وآثاره

عرفنا أن المسح العام للأراضي يقوم على جملة من الإجراءات القانونية ، الإدارية والفنية.

لعل أهم آثارها هو إنشاء السجل العيني الذي تعتمد بياناته بصفة دقيقة ومطلقة على عملية المسح. وحتى تتشكل هذه البيانات بصورة حقيقية عن الواقع العقاري وتكون محل ثقة بين الأفراد وتحقق ما يسمى بالائتمان العقاري في مجال المعاملات العقارية، لابد من تنظيم مراحل و عملية اقتناء هذه البيانات وفق إجراءات كفيلة بنقل الواقع الطبيعي والقانوني، فكل هذه الإجراءات المادية التي تكبدها عملية المسح من وسائل بشرية ، تقنية وأموال ضخمة ، وتتبعها إجراءات قانونية لإضفاء الصفة الشرعية والصبغة الرسمية على العقارات (المبحث الأول) لكي تخلف هذه الأعمال نتائج وآثار العملية المسح العقاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول

إجراءات المسح العام للأراضي

يتم افتتاح عمليات المسح الأراضي في كل بلدية بمقتضى قرار يصدره والي الولاية التابعة لها البلدية المعنية والذي ينشر في الجريدة الرسمية ، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية ويكون محل إشهار واسع في الجرائد اليومية ، يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ويجب أن يعلم بها المواطنون خمسة عشر يوما على الأقل ، قبل افتتاح العملية مبدئيا و ذلك بطريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة.(1)

يتطلب المسح العام للأراضي إجراءات عدة تمر بمراحل مختلفة ، تتعدد من مراحل تقنية لعملية المسح التي تقوم بتنفيذها مصالح المسح ، بنفسها مباشرة أو يساعدها في ذلك كل مؤسسة عمومية متخصصة ، تملك المهارات والخبرة وقرار وزير المالية هو الذي يحدد كيفية تقديم هذه المساعدة(المطلب الأول).

وبعد انتهاء المصالح التقنية للمسح وفراغها ، تليها المرحلة القانونية لعملية المسح وهذا يكون بإعداد الوثائق المثبتة لهذه العملية وفقا لأحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام(2)(المطلب الثاني).

1- لقد حرص المشرع من خلال المادة 2 و3 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على إعلام الجمهور بالعملية بتلك الطرق المتعددة كالإعلام من نشر في الجريدة الرسمية وإشهار في الجرائد اليومية والتعليق في لوحة الإعلانات البلدية والدائرة وحتى البلديات المجاورة، وذلك حتى يتمكن المعنيون من ملاك وحائزين من الحضور وحتى الإدلاء بتصريحاتهم التي تسهل عملية المسح، لأننا حضور هؤلاء أمر ضروري أثناء مرور الأعوان المكلفين بالمسح عملا بنص المادة 9 من الأمر 74-75 التي تنص على حضور جميع المعنيين (إدارة، مالكون، جيران) لتنفيذ عمليات المسح.

2- مرسوم تنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 1992/04/07 المعدل والمتمم للمرسوم 62/6، ج.ر.ع. 26 الصادرة بتاريخ 1992/04/07.

المطلب الأول

المراحل التقنية لعملية المسح

تعتبر الأعمال التقنية الخطوة الأولى لإعداد مسح الأراضي إذ تتم على مستوى إدارة مسح الأراضي جملة من المراحل يقوم بها أعوان مكتب محافظة مسح الأراضي وهم رئيس المصلحة رئيس المكتب، التقنيين، تعتمد أساس على وثائق متضمنة لمجموعة من المعلومات الجغرافية والقانونية الخاصة بالعقار، وهذا ما نسميه بالمرحلة التحضيرية (الفرع الأول) ثم تأتي الأعمال الميدانية (الفرع الثاني)، بعد تحضير كل الوثائق الضرورية وتوفير الإمكانيات اللازمة وبعد

تحديد إقليم البلدية ووضع الحدود تأتي أهم مرحلة وهي مرحلة الأعمال الختامية (الفرع الثالث).⁽¹⁾

الفرع الأول

المرحلة التحضيرية

تمهد المرحلة التحضيرية إلى حدوث عملية المسح الشاملة للمنطقة وتتكلف مجموعة من الهيئات بهذه المرحلة التي تضم عدة إجراءات سنتناولها فيما يلي:

أولاً- جمع الوثائق:

تتعلق هذه البيانات بهوية مالك العقار أو حائزه وأصحاب الحقوق العينية العقارية الأخرى (كحق الانتفاع، حق الارتفاق...) سواء كان تابع للدولة أو الخواص فهذه الوثائق تنتفع المالك والغير في مراحل التحقيق وفي حال نشوب نزاع حول الملكية.⁽²⁾

1- مراحي ريم، مرجع سابق، ص ص 38، 51، 69.

2- صدرت بشأن ذلك تعليمة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بعمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية 1998، ص 15.

و تتمثل هذه الوثائق تلك المتعلقة بتحديد إقليم البلدية إضافة إلى الوثائق و المخططات القديمة المتعلقة بأملك البلدية و أخيرا المتعلقة بأملك الدولة :

1- وثائق محددة لحدود إقليم البلدية المعنية بالمسح: وهي وثائق يتم إعدادها حسب

قانون 84-09 المتضمن التنظيم الإقليمي البلاد وكذا مخططات الوحدات الإدارية⁽¹⁾

2- المخططات والوثائق القديمة المتعلقة بحدود الأملاك العقارية الخاصة داخل

البلدية المعنية لعملية المسح ونذكر منها:

- المخططات المسحية.
- مخططات المستثمرات الفلاحية القديمة الخاضعة للتسيير الذاتي.
- السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصلحة الجبائية.
- المخططات المتعلقة بالتحقيق الإجمالي أو الجزئي المصادق أو غير المصادق عليه.⁽²⁾

3- الوثائق العقارية المتعلقة بأملك التابعة للدولة:

تتضمن الوثائق المثبتة للملكية العقارية التي كانت موضوع نزع ملكية للمنفعة العامة على مستوى البلدية.⁽³⁾

- وثائق فيها مخططات مبينة لحدود الغابات في إقليم البلدية⁽⁴⁾
- ووثائق فيها مخططات تنازل، التخصيص، التحويل وهي متواجدة على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي.⁽¹⁾

1- التعليم رقم 16، مرجع سابق، فقرة 1 صفحة 05

2- قانون رقم 84-09 المؤرخ في الرابع من شهر فيفري عام ألف وتسعمائة وأربع وثمانون المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر. عدد 06 الصادر بتاريخ 1984/02/07، ملغى

3- المذكرة رقم 5068 المؤرخة في 2003/08/09 الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية، وزارة المالية تتضمن ضبط الوثائق العقارية.

4- مرسوم تنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 2000/05/24 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية المتضمن إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج.ر. عدد 30 الصادرة بتاريخ 2000/05/28.

يتعين تحضير هذا الكم الهائل للوثائق حتى يتسنى فتح عملية المسح فيستخلص أن دور هذه الوثائق يكمن في تسهيل وتحديد الملاك لتسهيل عملية استدعائهم في عمليات التحقيق العقاري ، ومعرفة حدود الأراضي التي كانت موضوع تحقيق تطبيق للقوانين العقارية السابقة ، وحدود المناطق غير القابلة للمسح كما تسهل عملية تصنيف الأملاك العقارية التابعة للدولة بدقة ، وتقريب المعلومات المتحصلة من الوثائق المحمية عن التحقيقات العقارية.(2)

ثانيا- استعمال التصاویر الجوية والاسترجاعات الفتوغرامترية

ورد تعريف في التعليم رقم 16 السالفة الذكر عن الصور الطبوغرافية أنها: "وثيقة على سلم له نفس المميزات المترية للمخطط وتمثل شكل صورة جوية يتم التحصل عليها بجمع صور موضوعة وموجهة نسبيا، كما كانت عليه عند التقاطها بآلة الاسترجاع بالاعتماد على تقنية معالجة العناصر السطحية التي تمكنها من الانتقال من إسقاط تعرجي إلى إسقاط أفقي"⁽³⁾ ويفهم من هذه المادة أن الصور الطبوغرافية، عبارة عن وثيقة مخروطية الشكل ، تتضمن رسوم لمناظر الأرضية شكلها يوحي بوجود اعوجاجات وهذا راجع لكون عملية الإنجاز لهذه الصورة تأخذ في الحسبان الالتواءات الموجودة في الأرض ، وعدم أفقية محور الرؤية وهذه الصور لا تشبه المخططات لأنها ليست مترية⁽⁴⁾ وهي ضرورية أثناء الأعمال التحضيرية للمسح.

1-مرسوم تنفيذي رقم 91-454 الصادر بتاريخ 1991/11/23 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وسيورها، ج.ر. عدد 60 الصادرة بتاريخ 1991/11/27.

2- حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 73

3-في المخططات (les plans) يتم الاعتماد في إنجازه على وضع سلم الأمتار بحيث كل متر أو أكثر على الأرض يقابله مقياس معين على الورقة المجهزة لهذا المخطط ولذلك يقال ثلا مخطط بمقياس 5000/1 أي 1ملم من الورقة التي يوجد عليها المخطط يقابله 5000 م على الأرض، هذا بالنسبة للمخطط أما الصورة الجوية فلا يتم الاعتماد على هذه التقنية في إنجازها... حجاوي عز الدين، أثر أعمال المسح العام للأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016، ص 23.

4-لتفاصيل أكثر انظر إلى دليل وزارة المالية المتضمن المبادئ الخاصة لمسح الأراضي

أما فيما يخص الاسترجاعات الفوتوغرافية هي وثيقة جرافية ومترية لها شكل مخطط طبوغرافي، يتم إنجازها في آلة الاسترجاع⁽¹⁾.

ثالثا - تقسيم إقليم البلدية:

لكي يكون المسح فعال، سهل ونجاح يستوجب على المكلفين بالمهمة تقسيم إقليم البلدية، فهذا لا بد من خطة تقنية تسمح بالانتقال من الجزء العام لتقسيم عملية المسح، تمر هذه العملية عبر عدة مراحل إذ يتم تقسيم البلدية إلى أقسام sections والمقصود بالقسم هو الرقعة الجغرافية الصغيرة التي يكون حدودها ثابتة كالوديان والسدود الطرق المعبدة.⁽²⁾

ولتحقيق النظام في هذا التقسيم يتم إعطاء رقم خاص لكل قسم سيكون بمثابة اسم له مستقبلا ويكون هذا الترقيم تصاعدي ومنها يتم نقل الحدود المتعلقة بالأقسام وبعد ترقيمها على المخطط البياني الميداني⁽³⁾ وفق طريقة ثم ذكرها في التعليمات 16.⁽⁴⁾

رابعا - تحديد الأماكن الوعرة:

هي تلك المناطق التي تصعب عملية تقدم الأشغال فهذا يستحب البدء بالأماكن السهلة للمسح ثم الانتقال إلى الأماكن الأكثر صعوبة يتم تحديد هذه الأخيرة بفضل الخبراء المكلفون بالمهمة الذين يقومون بدراسة تقنية للمكان وبإقامة مخطط يبين الأماكن الصعبة

Notion sur le cadastre général, direction générale du domaine, ministère des finances, p.03

1-التعليمية 16، مرجع سابق.

2-بن زرقة زينب، إجراءات التسجيل والشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، المدينة، 2011، ص 31.

3- المخطط البياني يحضر بعد تقسيم البلدية ويختلف عملية تحضيره باختلاف المنطقة حضرية أو ريفية فإن كان في منطقة ريفية يتم ذلك استنادا لنسخة الصورة الجوية المعالجة والتي تخضع لعملية السحب الهيلوغرافي أما بالنسبة لإعداد المخطط البياني في منطقة حضرية يتم استخراج المخطط البياني للقسم مباشرة بعد تكبير مخطط القسم المساحي الموجود بـ disquette ويتم سحبها على ورق هيلوغرافي وذلك بالسلم حسب كل من منطقة أكثر انظر مراحي ريم، مرجع سابق، ص ص 44، 45.

4- التعليمية رقم 16 المرجع السابق.

للمسح ويطلق عليها مؤقتاً من مجال الأشغال المسحية بعد الحصول على موافقة المصلحة الجهوية للمسح لكي يتم مسحها في الوقت المناسب وبالطريقة اللائقة. (1)

الفرع الثاني

المرحلة الميدانية

تعد هذه المرحلة جوهر المسح العقاري، إذ يمثل خروج الفرق التقنية إلى أقسام البلدية لغرض التحقيق وضبط الحقوق العينية للعقار وتحديد الملاك. (2)

لكي نشرح أكثر هذه المرحلة سنذكر أهم ما يحدث فيها كل على حدى:

أولاً-المكلفون بعملية التحقيق الميداني:

في هذه المرحلة بالتحديد تعين ، كل فرقة لتقوم بالتحقيق في القسم الذي يتم تعيينها فيه ويتم إسناد قسم الطبوغرافيا ومهمة التحقيق لها ، وجاءت التعلية 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي ، والترقيم العقاري بتكوين الفرقة (3) وسنحصرها فيما يلي: عونين محققين الأول من المحافظة العقارية ، والثاني من مديرية أملاك الدولة ، عون من البلدية وتخضع لأوامر رئيس المجموعة ، وكل فرقة ملزمة على جعل رئيس المجموعة مطلع على المشاكل التي يواجهونها ومفروض عليهم تنفيذ الأعمال المسندة إليهم ، بروح مهنية عالية والمسك النظامي للوثائق. (4)

1-بوضياف عمار، مرجع سابق، ص 24.

2- حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 71.

3- التعلية رقم 16، مرجع سابق، ص 14.

4-مذكرة رقم 3587 المؤرخة في 1999/07/17 الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية ووزارة المالية التي بينت دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد المسح العام للأراضي العام.

كما أن الفرقة تحت إشراف رئيسها تقوم أثناء التحقيق الميداني ، بإعداد بطاقة التحقيق العقاري نموذج 17 والتنسيق بما يجري في الميدان وما لديهم من معلومات في المحافظة العقارية ، ومديرية أملاك الدولة ومجمل الوثائق المحصل عليها في المرحلة التحضيرية. بعد تشكيل وتنظيم فرقة الخبراء والتقنيين يقومون بالخروج إلى الميدان ، ويتولون مهمة معاينة حق الملكية التي تعرفها السندات أو أقوال الشاهدين أو الملاك المجاورين.

ثانيا-معاينة حق الملكية بموجب سند⁽¹⁾

يجب أن يكون في السند مواصفات للعقار، كأن يكون يعكس الوضعية الحالية للعقار فإن كان معيبا بأي رهن أو تصرف مشبوه يجب ذكره فيه وأن يكون السند يحمل اسم المالك الحالي (الحقيقي) فيرفض إذا كان باسم القديم.

ويتم الاعتراف بصفة حائز العقار إذا لم تكن هناك اعتراضات ، وحسب ما كانت نسبة التقادم (مدتها) تساوي 15 سنة كاملة فهنا تكون الأقدمية ، الصالح الحائز كما تظهر أهمية وجود السند في حال ما إذا كانت المساحة الموجودة في الميدان أقل من المساحة المتواجدة في السند ، فهنا تكونن بصدد حلين إما هناك حقوق مملوكة للدولة أو أحد الخواص وهذا ما يستوجب التقصي والتحري للتأكد من أن المساحة الزائدة لم تضاف بطريقة غير شرعية⁽²⁾ وبما أنه تحدثنا عن هذه السندات فمن الضروري أن نذكر أنواعها.

أ-سندات رسمية معترف بها:

- سندات ملكية معدة من طرف إدارة أملاك الدولة ، في ظل التشريعات السابقة.
- قرارات قضائية نهائية منشأة أو ناقلة أو معدلة متعلقة بالملكية الصادرة عن القضاة

1-التعليمية رقم 16، الفقرة 1/3/3/1، مرجع سابق، ص 14.

2- حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 73.

عقود منشأة أو ناقلة أو معدلة للملكية محررة من طرف موثقين القدامى والكتاب

الموثقين⁽¹⁾

ب-سندات غير رسمية ومعترف بها:⁽²⁾

وهي عقود عرفية التي كانت سارية المفعول وتملك قوة ثبوتية قبل 1 جانفي 1971 شرط أن يكون مصادق من طرف ضابط عمومي.⁽³⁾

2-معاينة حق الملكية من دون سند:⁽⁴⁾

يخص هذا الحق العقار موضوع حيازة ، المراد مسحه وعلى الفرقة التأكد من كون الحيازة قانونية ، ومطابقة لشروط صحتها أن تكون مستمرة غير مشوبة بلبس، ظاهرة وعلنية وهنا يقع على عاتق المعنى بأمر تقديم وثائقه لتدعيم ادعاءه بالحيازة ، وتتمثل نتائج التحقيق الميداني بعدها.

أ-بطاقة التحقيق العقاري:

سند رسمي خاص بكل وحدة عقارية ، يتم تحضيره اثر الانتهاء من التحقيق العقاري ولا يأخذ بعين الاعتبار إن كانت الملكية خاصة أو عامة.

استوجبت التعليمية 16 كيفية تحضيرها إذ جوهرها هو الدقة والتفصيل.

سنذكر أهم ما جاءت به التعليمية رقم 16 فيما يخص البطاقة

1-التعليمية رقم 16، فقرة 2/3/3/1، مرجع سابق، ص 15.

2-التعليمية 16 فقرة 2/2/3/3/1، ص 16 ولتفاصيل أكثر انظر: معاشو عمار، "إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري"، مجلة مجلس الدولة، العدد 8، سنة 2006، ص 146 وما يليها.

3-العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1991 وتطبيقا للمادة 328 من القانون المدني الجزائري فإنه يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من:

- يوم تسجيله
- يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام
- "يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص
- يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.
- 4- حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 74.

يجب أن تكون مكتوبة بوضوح تام بعناية كبيرة ، خط جد واضح ومراعاة عدم الشطب والكتابة بين الأسطر إضافة إلى لزوم كتابة كل معلومة في سطرها ، أو المساحة الخاصة بها ضف إلى ذلك ملئ الوثيقة حسب ما جاءت بها النموذج 17 وهي ما يطلق عليها بطاقة التحقيق العقاري ، فيكون على المحقق سوى ملئ الفراغ بالبيانات المناسبة المحصلة اثر انتهاء البحث والتحقيق الميداني.(1)

ب- تسليم جدول الإشهار الأولي لإشهار الحقوق العينية (La matrice)(2)

يقوم أعوان الفرقة التقنية بتسليم جداول الإجراءات الأول لأصحاب العقارات بهدف ملئ البيانات اللازمة ، وكان في ما مضى من مهام المحافظة العقارية ، وبموجب التعليم رقم 16 أسندت المهام من جديد إلى أعوان المسح.(3)

تسلم إلى الملاك ويقوم الأعوان بتبئهم بضرورة ملئ البيانات وردها لهم قبل انتهاء مدة الإيداع بمقر البلدية و المقدرة بمدة شهر ويقوم الأعوان بالتنسيق بين أعمال المسح وما يوجد في المحافظة العقارية تلبية لشرط من شروط الإيداع وثائق المسح بمقر البلدية وهو أن تتم عملية المسح لكل إقليم البلدية ما يتطلب عدة أيام أو أشهر،... ما يضع المراكز القانونية للعقارات والملاك في خطر بسبب المعاملات العقارية الممكنة الحدوث ، وتنتهي هذه العملية بالحصول على وثائق مسحية تعكس فعلا الوضعية الحقيقية للعقار،(4) وكذا تسليم الدفاتر العقارية وآخر مرحلة في التحقيق الميداني هي الحصول على بلدية ممسوحة

1- التعليم رقم 16، مرجع سابق، ص 18.

2-يفتح هذا السجل لتسجيل إيداعات جداول الإجراءات الأول للإشهار بالمحافظة المختصة إقليميا يسلم هذا السجل من طرف المديرية بعد التأشير والتوقيع عليه من طرف المدير وهو أداة استدرابية الهدف منها هو استدرارك النقائص التي تحدث أثناء عملية التحقيق ويظهر دورها بصفة رئيسة للعقارات التي تخضع للترقيات المؤقتة إذ تكون وثائق المسح المودعة بها معلومات ناقصة كوصف العقارات وتعيين الأطراف و لتفاصيل أكثر انظر إلى المذكرة العملية رقم 603 المتعلقة بجدول الإجراءات الأول للإشهار العقاري الصادرة عن المديرية الولائية للحفظ العقاري، تبسة، ديسمبر 1998، ص 01.

3- التعليم رقم 16 ص 19، وانظر الأمر 74-79 في مادته 8 وانظر المرسوم 62-76 في مادته الأولى

4- حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 77.

بحيث يتم تخصيص لكل وحدة عقارية فيها وثائق تعكس وضعيتها القانونية⁽¹⁾ التي تختلف حسب نتيجة التحقيق ونميز:

- عقار يملك سند قانوني
 - عقار محور بالتقادم (لا يملك سند ملكية)
 - عقار ليس موضوع حيازة وزلا يملك سند
 - عقار مملوك لشخص وليس موضوع تصريح
- وقد خصص المشرع الجزائري إجراءات قانونية لكل حالة على حدى من اجل الوصول إلى الحصول على الدفتر العقاري⁽²⁾.

الفرع الثالث

الأعمال الميدانية ونتائجها

جاء المرسوم 92-134 المعدل للمرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام في مادته 05 فقرة 1 على أن: ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها⁽³⁾ في هذه المرحلة تنقل الحدود على محضر يحضره التقني المكلف بعملية التحديد ، بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعملية المسح ورؤساء البلديات المجاورة ، وذلك المحضر يدعى (T12)⁽⁴⁾ يضم جدول نجد فيه كل المواصفات الدقيقة للعقار ، إذ يحوي 4 خانات فيها

1- فان الوثائق المسحية الناتجة عن عملية المسح العقاري تودع لدى المحافظة العقارية وباعتبارها الهيئة المكلفة بعملية الشهر العقاري وأسندت هذه المهمة للمحافظ العقاري الذي يظهر دره في تأسيس السجل العقاري، لتفاصيل أكثر انظر مرجح ريم، مرجع سابق، ص 120.

2 سند قانوني فيه جميع الحقوق العقارية تم تحديده بموجب نموذج صاد عن وزير المالية في سنة 1977 يعبر عن الوضعية القانونية للعقار يستمد وجوده من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بحق إثبات الملكية الخاصة

3-مرسوم 92-134 المادة 5 منه.

4- هو محضر تثبيت الحدود وما بين البلديات على مطبوع نموذج T12 بواسطة مخططات مرئية وعند الحاجة بمخططات استطلاعية مؤشر عليها قانونا ويحتوي هذا المحضر على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعينية بأرقامها والتعريف بحدودها ويقسم إلى مواد بقدر وجود المخططات البيانية ويحرر بيانات واضحة - الحافة اليمنى للطريق، الحافة اليسرى للطريق... نقلا عن حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 196. مواد

وصف دقيق للحدود، وذكر التعديلات إن وجدت كلها تدون في الخانات المخصصة لها، كما يقوم التقنيون بتحديد الأماكن المعلومة.

الأهم في هذه المرحلة وضع الحدود أو عملا بما جاء في التعليم رقم 16 من خلال فقراتها 2/3/2/1 فإنه يتم استدعاء الأشخاص المعنيين لحضورهم إلى الميدان ، بموجب رسالة تدعى (T3) يطالب فيها المعنى (القدوم) للمشاركة في وضع حد لملكيته.⁽¹⁾

في عملية التحديد نميز البطاقات الخاصة بأجزاء الملكية المتمثلة ، في (T4) و (T8) و (T9) المتعلقة العقارات فتمثل وعلى التوالي بطاقة المبنية الخاضعة لنظام مشترك، (مسح العمارات والشقق) وأخيرا تلك المتعلقة بالشقة الفردية.

أما تلك الخاصة بالأفراد فبطاقة الشخص الطبيعي ، (T5) و (T6) الخاصة بالشخص المعنوي و لإبقاء الملاك على دراسة من تقدم الأشغال يقوم التقني المعنى بالعملية بإعلان تقدم الأشغال في مقر البلدية.⁽²⁾

في نهاية المرحلة الميدانية ينتج عنها تلك الوثائق السالفة الذكر، التي لها اعتبار فني، تقني، إداري وقانوني تمثل الركيزة والدعامة الأساسية لإنشاء وتأسيس السجل العقاري ، كونها تضم المخططات ولرسومات والحدود وجملة من المعلومات الدقيقة الخاصة بالعقار ومالكه.

حددت المادة 8 من الأمر 74-75 نتائج المرحلة التي تلي المسح على مستوى البلدية المسوحة ، وتتمثل هذه النتائج عن أربع وثائق تتمثل في المخطط المسحي، مصفوفة المسح ، جداول الأقسام ، بطاقات العقارات.⁽³⁾

1- التعليم رقم 16 في صفحتها 20 وراجع القانون رقم 84-09 المتعلق بالتنظيم الإقليمي مرجع سابق.

2- التعليم رقم 16 ، ص ص 19- 20 والمادة 29 من المرسوم رقم 76-63 ، مرجع سابق.

3- تنص المادة 8 من الأمر 74-75 تنص على: "أن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي:

1- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي

2- دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك، أو مشتغل حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الآخرين

3- مخططات مسح الأراضي

المطلب الثاني

المراحل القانونية لعملية مسح الأراضي

تودع جميع الوثائق المتعلقة بالمسح بمقرر البلدية المعنية بالعملية من طرف رئيس مسح الأراضي ، في مقابل تسليمه شهادة إيداع من طرف رئيس البلدية ، إذ يودع مخطط المسح والوثائق الملحقة بها من نتائج التحقيق الميداني، وكل الدراسات المتوصل إليها إثر القيام بالتحري على العقار طيلة شهر، بمقرر البلدية بهدف تمكين الجمهور من الاطلاع عليها⁽¹⁾

ومن خلال هذا المطلب سنتناول الأعمال القانونية ، لعملية مسح الأراضي إلى تأطر وتعطى القيمة القانونية والصفة الشرعية لهذه العلية لمعالجتها (الفرع الأول) عملية إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية ، وبتطرقنا إلى عملية الترقيم العقاري (الفرع الثاني)

الفرع الأول

مرحلة إيداع وثائق المسح

تطبيقا لنص المادة 08 من الأمر 74-75 فإن الوثائق المسحية الناتجة عن اختتام عملية المسح العقاري⁽²⁾ يتم إيداعها لدى المحافظة العقارية ، وهذا بعد الانتهاء من مسح كل أقسام البلدية وعلى هذا الأساس يقوم المحافظ العقاري بتأسيس محضر يصرح فيه أنه تسلم

وستحدد شروط إعداد الوثائق المذكورة أعلاه بموجب نصوص تطبيقية في حين تداركت التعليمات رقم 16 النقص الموجود في نص

المادة 8 عندما تعرضت إلى البطاقات العقارية"

1- حجاوي عز الدين، مرجع سابق، ص 48.

2- تتمثل الوثائق المسحية في: المخطط المساحي وهو رسم تخطيطي للمنطقة المسوحة ومجموعة بيانات يظهر بوضوح مختلف الأقسام سجل مسح الأراضي وهو سجل يضم أوراق تخصص كل ورقة لمالك واحد، إذ تحدد هويته وكامل بياناته، جدول الحساب وهو خلاصة لسجل مسح الأراضي وفيه رقم حساب المالك فهو بمثابة بطاقة تعريف جدول الأقسام وترتب فيه مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي ويتضمن أرقام أجزاء الملكية المتواجدة ضمن كل قسم مساحي والبطاقات العقارية (T10) المتضمنة كل المعلومات اللازمة لتحديد الوضعية القانونية للعقار مراحي ريم، المرجع السابق، ص 103.

الوثائق، ويقوم بإعلان هذا الأمر للجمهور لكي يتم إيداع جداول الإجراء الأول من طرف أصحاب الحقوق.⁽¹⁾

وفقا لأحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية بمدة شهر، عند البلدية الواقع بدائرة اختصاصها العقار حتى يتمكن المعنيون من الاطلاع عليها، ويتم الإيداع من طرف مدير مكتب مسح الأراضي الذي يسلم هذه الوثائق لرئيس البلدية الذي يسلم بدوره شهادة إيداع ويحرر رئيس البلدية محضر إيداع يتم إشهارة في الأماكن المعتادة للصق في البلدية المعنية والبلديات المجاورة لكي يتمكن من حدث التعسف في حقه أن يحتج أثناء المدة القانونية. يوضع سجل الاحتجاجات والشكوى أمام لجنة المسح ، والتي تعقد اجتماع مع جميع الأعضاء في جلسة مغلقة.⁽²⁾

الفرع الثاني

عملية الترقيم

المطلوب في إنجاز عملية المسح والترقيم العقاري، الدقة والتنظيم ما يستوجب على المحافظ العقاري القيام بفرز الوثائق، وتصنيفها وفق منهجية محكمة، إذ ينتقل من الملف الأكثر سهولة، ثم الأصعب فالأصعب، ويستند في تصنيفه إلى المعلومات الواردة في الوثائق المسحية، لغرض إعطاء ترقيمات تناسب كل حالة، ولتسهيل مواجهة الاعتراضات والاحتجاجات إذا كان لها وجوب.⁽³⁾

1-مراحي ريم، المرجع السابق، ص 75.

2-التعليمية رقم 16، مرجع سابق، ص 25.

3-خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 107.

وعلى ذلك فالطبيعة القانونية للعقارات لا تكون مستقرة لأن التحويلات العقارية يمكنها أن تحدث قبل الشروع في الترقيم في السجل العقاري⁽¹⁾

فعلى المحافظ العقاري أن يتخذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند استلامها، فعليه أن يسهر على:

- أن يكون فرع الترقيمات عملي أثناء البدء في عملية المسح.
 - استغلال البطاقة العقارية نموذج T10
 - أن تكون البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري مجودة بكمية كافية.
- باستعانة المحافظ العقاري بنموذج T10 ودراستها يمكن أن يكون أمام حالة من هذه الحالات⁽²⁾

- عقار بسند.
- عقار بدون سند محل حيازة ومدتها كافية لتحقيق التقادم المكسب.
- عقار بدون سند ولا يمكن للمحافظ تحديد وجود حقوق عينية.
- عقار لم يكن موضوع مطالبة لأي شخص كان.
- طبقا لمختلف هذه الحالات تتم عملية الترقيم كالتالي:

أولا-الترقيم النهائي:

إذا كان السند القانوني ثابت، لا يثير شكوك في ملكية العقار المحقق فيه، فإنه يتم ترقيمه ترقيما نهائيا، ويسلم دفتر عقاري للملاك المعترف بهم، في حالة ما إذا كان السند في حالة الشيع، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية أو يتفق الملاك فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به.⁽³⁾

1- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هوم، الجزائر، 2014، ص 446

2- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 447.

3- مراحي ريم، المرجع السابق، ص 81.

كما ينقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء بمناسبة هذا الترقيم إجباريا في السجل العقاري قيود الامتيازات ، الرهون وحقوق التخصص غير مشطب عليها ، والتي لم تنته مدة صلاحيتها.

ثانيا-الترقيم المؤقت:

1-الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر:

عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب، يتم ترقيم العقار المعني لمدة 4 أشهر.⁽¹⁾

وفقا لأحكام المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، ولتمكين الأشخاص الذين لهم مصلحة ولم يحضروا عملية المسح، أن يطالبوا بحقوقهم، باتت من الضروري القيام بالترقيم النهائي بعد مرور 4 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.⁽²⁾

2-الترقيم المؤقت لمدة سنين:

عندما تكون عناصر التحقيق غير كافية، والسند غائب لا يمكن تحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري، هنا يتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنين، منذ تاريخ تسليم الوثائق المسحية.⁽³⁾

3-الترقيم المؤقت باسم الدولة:

يرقم العقار باسمك الدولة لمدة سنتين ينتهي بالترقيم النهائي لفائدتها في حالة عدم مطالبة العقار من المالك أو صاحب الحق العيني، وهذا ما أقره قانون المالية لسنة 2015.⁽¹⁾

1- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 449.

2- المادة 3/15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 ، مرجع سابق.

3- حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 107.

المبحث الثاني

الآثار الناتجة عن عملية المسح

يعتبر الشهر العقاري وسيلة تمكن كل الناس من معرفة كل الحقوق العينية ، الواردة على العقار إضافة إلى كل الرهون التي تمثله ، ما يضمن كشف الوضعية القانونية للعقار ويضمن الائتمان والاستقرار في المعاملات العقارية.

كما سبق وذكرنا، اتبع المشرع الجزائري نظام الشهر العيني ويعمل جاهدا في تعميمه على كامل أرجاء الوطن من خلال شروعه في المسح وتأسيس السجل العقاري ، فللقيد في السجل العقاري أثر منشئ للحقوق العقارية العينية والشيء المفرغ من أن الانتهاء من عملية مسح الأراضي يدلي بنتائج وآثار مغيرة للأوضاع القانونية ، نظرا لأهميتها وخطورتها البالغة فالدفتر العقاري (المطلب الأول) هو عنوان الملكية ، ومن شأنه أن يكون محل نزاعات (المطلب الثاني) ، كما أن الوثائق الناتجة عن عملية المسح ، ونتائجها ليست معصومة من الخطأ بل وتكون سبب نشوب إشكالات ونزاعات بين الأفراد.

المطلب الأول

تسليم الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري المحرر على أساس البطاقات العقارية المنجزة بناء على وثائق مسح الأراضي السند القانوني الوحيد المثبت للملكية.(2)

فيظل الأمر رقم 73-74 السالف الذكر والمرسوم التنفيذي رقم 73-32 الصادر بتنفيذا لقانون الثورة الزراعية كانت إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري تسلم للمالك شهادة ملكية

1- قانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج.ر. عدد 72، الصادر في 31 ديسمبر 2015.

2-مراحي ريم، المرجع السابق، ص 124.

بموجب المادة 25 من المرسوم التنفيذي 32-73، غير أن المادة 32 من قانون الثورة الزراعية أشارت إلى أن هذه الشهادات تستبدل بدفاتر عقارية بعد عملية المسح.⁽¹⁾

تعددت مفاهيم الدفتر العقاري (الفرع الأول) لتعدد الآراء الفقهية لكنها تتشابه من حيث اتفاقهم على الحجية القاطعة له (الفرع الثاني) ، ما يجعله يحل محل عقود الملكية مباشرة بعد الإنهاء من عملية المسح العام.

الفرع الأول

مفهوم الدفتر العقاري

يستمد الدفتر العقاري وجوده من المرسوم التنفيذي رقم 32-73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة⁽²⁾ لاسيما المادة 32 منه والتي تمثل شهادة ميلاده⁽³⁾، وبالرجوع أيضا للمادة 33 منه والتي اعتبرت أن الدفتر العقاري هو الذي سيشكل مستقبلا السند الرسمي ، و الوحيد حيث نصت: «إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية، ومسح الأراضي المحدث سيشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية»⁽⁴⁾

كما تطرق إليه المشرع من خلال المادتين 18 و19 من الأمر 74-75 مبينا أن الدفتر العقاري هو المرآة العاكسة للبطاقة العقارية، والتي تشير فيها إلى العقود الإدارية الرامية إلى

1- ويس فتحي ، مرجع سابق، ص 262.

2- مرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر. عدد 15 الصادرة في 20 فيفري 1973.

3- تنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 32-73 على أن: «تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام للأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 73/71 في 8 نوفمبر سنة 1971 والمشار إليه أعلاه»

4- نفس المرسوم التنفيذي رقم 32-73 المذكور أعلاه.

إنشاء أو تعديل أو انقضاء حق عيني، ولا يكون لهذه العقود الإدارية أثر إلا من تاريخ نشرها في البطاقات العقارية.⁽¹⁾

وبتاريخ 25 مارس لسنة 1976 صدر المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعد والمتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 80-210 و 123-93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإنه نظم الدفتر العقاري من المواد 45 إلى 54 وتطرق إلى بياناته، وكيفية إعداده والجهة المصدرة له.

وبالتالي فالدفتر العقاري (le livret foncier) سند إداري يتم تحديده بموجب نموذج صادر عن وزير المالية في 17 ماي 1977 يعبر عن وضعية العقار، وحالته القانونية، فهو بمثابة بطاقة هوية ناطقة⁽²⁾ يدلي بكل المعلومات والتفاصيل الدقيقة ، لا يتم تسليمه إلا بعد إجراء التحقيق الميداني.

يكلف المحافظ العقاري بإعداده حيث ينقل البيانات المدونة على البطاقة العقارية الخاصة بعقارها، بعد الفراغ من عملية المسح.⁽³⁾

ويسلم للمالك أو للمالك على الشيوخ⁽⁴⁾ فيلخص كل ما يتعلق بالعقار من معلومات ومعاملات، وحقوق عينية وأدق التفاصيل ، لكي يتمكنوا من الاحتجاج به في مواجهة الغير لإثبات ملكيتهم عملا المادة 46 من المرسوم 76-63.

أما المادة 45 من المرسوم المذكور أعلاه ، فحددت كيفية التأشير على الدفتر العقاري حيث حرصت على أن تكون الكتابة واضحة وبالحرر الأسود، الذي لا يمحي، وأن تكون الجداول مرقمة وموقعة وفي حال وجود خطأ فيجدر بالأعوان ألا يشطبوا بل أن يكتبوا بجانب الخطأ

1- المادة 18 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

2- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدة، 2001، ص 119.

3- فتحي ويس، المرجع السابق ص 263.

4- فيما يخص تسليم الدفتر العقاري، فإن الأمر يختلف من حيث عدد الأشخاص فإن كانوا مالك واحد فيسلم له الدفتر مباشرة، أما إذا كانت ملكية مشاعة بين شخصين أو أكثر فيودع الدفتر لدى المحافظة العقارية ويأخذ الملاك نسخهم، لكن إذا اتفقوا بينهم فيعينون وكيل يتسلمه نيابة عنهم، يشار في الدفتر إلى الجهة التي تتسلمه.

لتفادي كل أنواع التزوير. (1)

يلعب الدفتر العقاري دور المنشئ للمراكز القانونية، أو تعديلها أو إلغائها من جهة، ومن جهة أخرى فإنه يكشف الوضعيات القانونية للعقار، لأنه يتضمن بيانات دقيقة كالديباجة وهي مجموعة أرقام كرقم الدفتر العقاري ، رقم مجموعة الملكية، رقم القطعة، وهي خاصة بكل عقار على حدى، وسعة المساحة بالمتر المربع، رقم القسم، تواريخ الإشهار، تبيان مساحة العقار، محتواه والامتيازات والرهون المثقلة له، وتأشيرة التصديق المتمثلة في تاريخ تسلم الدفتر العقاري، إمضاء وختم المحافظ العقاري. (2)

الفرع الثاني

حجية الدفتر العقاري

الدفتر العقاري يغنى بقدر الإمكان عن أي وسيلة أخرى لإثبات الملكية (3) ما جعله قرينة قاطعة على ملكية العقار أو الحق العيني.

نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المتعلق بحق الملكية الخاصة على: إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية ، المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية. (4)

وقطع المشرع الجزائري بشكل واضح وصريح بموجب المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بمسح الأراضي العام بقولها: «تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما، وقت الإشهار في

1- المادة 45 من المرسوم رقم 76-63، مرجع سابق.

2-مراحي ريم، المرجع السابق، ص 127، 128.

3-بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع لجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، القبة، الجزائر، 2006، ص30.

4- المادة 33 من المرسوم 73-32 المتضمن حق الملكية الخاصة، مرجع سابق.

السجل العقاري والدفتر الحقوق الموجودة على عقار ما، وقتت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته»⁽¹⁾

كما سائر القضاء هذا المبدأ، إذا رجعنا إلى القرار الصادر في الملف رقم 197920 بتاريخ 28 جوان 2000 من المحكمة العليا، الغرفة العقارية جاء فيه: "الدفتر العقاري المحرر على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البينة فينشأ الملكية العقارية، ولما لم يعتبر قضاة المجلس في قضية الحال الدفتر العقاري المستظهر به سندا لإثبات الملكية يكونوا قد خالفوا القانون."⁽²⁾

المطلب الثاني

الإشكالات والمنازعات الناشئة عن عملية المسح

نظرا لتعدد إجراء عملية المسح وكثرة الآثار والنتائج التي تخلفها بعد الانتهاء منها، نكون أمام مشاكل وعوائق مباشرة وغير مباشرة تسمى بالإشكالات الناتجة عن عملية المسح (الفرع الأول)، مما يؤدي إلى ظهور عدة نزاعات يصعب حلها في غياب تشريع دقيق يحكم في مثل هذه المنازعات القائمة، سواء كانت أثناء سير العملية، أو أثناء تأسيس السجل العقاري، أو بعد الانتهاء من ذلك، سنذكر أهمها (المنازعات) التي تنشأ عن عملية المسح (الفرع الثاني).

1-المادة 19 من الأمر 74-75.

2- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، الصادرة عن قسم الوثائق، الجزائر، سنة 2006، ص 413.

الفرع الأول

الإشكالات الناشئة عن عملية المسح

أولاً- الإشكالات المادية لعملية المسح:

يمكن أن نجمل المشاكل الظاهرة لعملية المسح والمتعلقة أساساً بإدارة عملية المسح في نقاط عديدة منها تكاليف مصالح المسح العقاري، بأعمال أخرى، إذ كانت هذه المصالح محتشدة للقيام بعمليات ظرفية واسعة النطاق ، وهذا التشتت انعكس سلباً في تقدم أشغال المسح.

ومن تلك العمليات: الثورة الزراعية، استصلاح الأراضي تعيين حدود البلديات،

تطهير القطاع الفلاحي.⁽¹⁾

كان هذا التجنيد على حساب تقدم أشغال المسح العام للأراضي، حيث يشير السيد علوي عمار إلى أن 30% من الوسائل بقيت محتشدة إلى يومنا هذا التنفيذ أشغال غير تلك التي يأملها المسح.⁽²⁾

كذلك عدم إدراج العمليات المسحية في جدول أعمال الولاية، وإعطائها أهمية مثل قضايا المياه والبناء، يؤدي إلى استعمال وسائل وعائدات المسح.

ومن بين الصعوبات التي تصادفها عملية المسح صعوبة اجتماع أعضاء اللجنة ، فحسب ما جاء به المرسوم رقم 62-76 فإنه يستوجب على اللجنة أن تتشأ وأن تعقد اجتماعات قل افتتاح عملية المسح.⁽³⁾

1- بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 157.

2- علوي عمار، المهن العقارية المشتركة، الفوج المهني العقاري المشترك، 2003، ص 5

3- المادة رقم 7 من المرسوم رقم 62-76، مرجع سابق

ثانيا- الإشكالات القانونية لعملية المسح:

تفطنت المديرية العامة للأموال الوطنية لهذا العيب من خلال المذكرة الحاملة لرقم 3883 المؤرخة في 24 جويلية 2004 بسبب الشكاوى التي تأتي من الفرق في المساحة ما بين تلك الواردة في السند القانوني للملكية ، وتلك المقيدة في مصفوفة المسح.⁽¹⁾

لكن الأمر الذي يجعل من هذا الخطأ نزاعا ، هو أنه يتم التفطن إليه بعد الترقيم النهائي وتسليم الدفتر العقاري ومن هنا فيستلزم على الأطراف اللجوء إلى القضاء لاستصدار قرار ينص على إعادة مسح القطعة الأرضية، كون الترقيمات النهائية ، لا يجوز الطعن فيها إلا أمام الجهات القضائية المختصة.

الفرع الثاني**المنازعات الناشئة عن عملية المسح****أولا- دعوى إلغاء الدفتر العقاري:**

أجاز القانون الطعن في الحق المشهر، كما أقره القضاء الجزائري، إذ ولو كان صاحب الحق متحصل على دفتر عقاري، فهناك إمكانية إبطال الشهر، وبطبيعة الحال آثار جدل حول الجهة المختصة في فض النزاع بكل ما يتعلق بالدفتر العقاري، وإلغائه، إذ هناك دعوى إلغاء، تمكنت من إلغاء الدفتر العقاري.⁽²⁾

ترفع دعوى الإلغاء إلى القضاء حسب ما تشترطه قوانين الإجراءات المدنية، ويجب أن تتوفر في صاحب المصلحة شرط الأهلية، الصفة والمصلحة هذا ما جاءت به المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

إذ خول المشرع حق التنازع في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي وإعادة النظر في

1-المذكرة رقم 3883 المؤرخة في 24 جويلية 2004، المتضمنة معالجة أخطاء القياس.

2- مراحي ريم، المرجع السابق، ص 145.

3- المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

قرارات المحافظ العقاري دون إمهالهم أجل مسقط، ما يفتح المجال إلى رفع دعاوى للطعن نفي البيانات المسجلة في الدفتر العقاري ولو صار الترقيم نهائياً، ما يؤثر سلباً ويزعزع الملكية العقارية.⁽¹⁾

من الأسباب المؤدية إلى إلغاء الدفتر العقاري الذي يعتبر قراراً إدارياً، هي: عيب الغاية، أي التعسف في السلطة، إذ يمكن للإدارة أن تتحرف بالسلطة عند سعيها إلى تحقيق أهداف و غايات غير مشروعة، باعتبار الدفتر العقاري قرار إداري وسند مثبت للملكية العقارية، هدفه تحديد وحماية المالك هذا من ناحية، أما من ناحية أخرى فهو حماية وتنظيم الوعاء العقاري.⁽²⁾

أما السبب الثاني لإلغاء الدفتر العقاري هو عيب عدم الاختصاص، يكون هذا الأمر غير صالح لتأسيس دعوى إلغاء الدفتر العقاري، يحدث هذا الأمر إذا تدخلت إدارة ما فبإصدار قرار يتم تسليمه من طرف المحافظة العقارية إلى يد المالك.⁽³⁾

هذا ما يستبعد هذه النظرية، فتتوصل إلى أن انعدام المال يكون سبباً ودافعاً في رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

يثير الدفتر العقاري العديد من النزاعات، فيعرض أمام القضاء العادي إذا ما رفعت دعوى ضد طرد من مسكن دون سبب وهنا السند الوحيد الذي يثبت قطعاً الملكية هو الدفتر العقاري.

ثانياً- دعاوى الطعن في تسليم الدفتر والأخطاء الواردة فيه:

لقد نصت المادة 24 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي على أن القرارات المحافظ العقاري، تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً.⁽⁴⁾

1- زروقي ليلي، حمدي باشا، مرجع سابق، ص 450.

2- مراحي ريم، مرجع سابق، ص 145.

3- بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 159.

4- المادة 112 من المرسوم رقم 76-63، مرجع سابق.

لم يأت المشرع الجزائري في قوانين الشهر العقاري بشروط خاصة لرفع الطعن القضائي ضد قرارات المحافظ ، وعليه وجب تطبيق المبادئ العامة لرفع الدعوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية ، من ضرورة توافر الصفة والمصلحة والأهلية في طرفي الدعوى ، إلى جانب شهر العريضة.⁽¹⁾

لقد نصت المادة 111 من مرسوم رقم 63-76 على أن الدولة تمثل محليا أمام العدالة من طرف الوالي ، يساعده في ذلك رئيس المصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية ، هنا وقد نصت المادة 92 من قانون الولاية بأن الوالي يمثل كل الوزراء على المستوى المحلي، كما منحت المادة 87 منه حق التقاضي للوالي أمام الجهات القضائية.

كذلك أجاز المشرع للمحافظ العقاري تصحيح الأخطاء المادية الواردة في البطاقات العقارية و في دفتر العقاري دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي بسببها طالما أنها لا تؤثر على جوهر البيانات و لا تضر بالوضعية القانونية للعقار.⁽²⁾

1- المادة 8 من المرسوم رقم 63-76، مرجع سابق.

2-مجيد خلفوني المرجع السابق ص 120.

خاتمة

تعد عملية مسح الأراضي ، والمتمثلة أساسا في تشخيص الممتلكات العقارية عن طريق إنتاج وثائق مسحية تشكل قاعدة طبيعية لسجل عقاري، لما تكتسبه من صبغة شرعية على اعتبار أن أشغالها تتم من قبل لجنة بلدية يرأسها قاض، وتتكفل بالعملية وكالة وطنية وجدت خصيصا لإنجاحها. تقوم بإيداع وثائقها لدى المحافظة العقارية قصد تأسيس السجل العقاري الذي يهدف إلى إقامة وثائق ذات طابع قانوني مثبتة للحقوق العينية لكل مالك، وتحضير الدفاتر العقارية التي تشكل السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية.

و يستتبط من خلال ما تم دراسته، أن المشرع الجزائري اعتمد على المسح من أجل تقسيم الأرض إلى وحدات، عقارية التي تخصص لها بطاقات عقارية في السجل العيني، لتدوين كل التصرفات التي ترد عليها، و بيان مالكيها الحقيقي و كل مالها و ما عليها من أعباء.

غير أن المشرع ووعيا منه بمدى صعوبة تجسيد نظام الشهر العيني، على الواقع نظرا لصعوبة عملية المسح، و ما تتطلب من وسائل مادية و بشرية مؤهلة، فقد نص على ذلك في الأمر رقم 74/75 في مادته 27 : "إن العقود و القرارات القضائية تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية، موجودة في بلدية لم يعد فيها مسح الأراضي تفهرس بصفة تلقائية، في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة، تمسك على شكل فردي، طبقا لكيفيات محددة، بموجب مرسوم".

و بذلك فإن نظام الشهر العقاري الحالي يشمل في آن واحد نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني و إذا كان المشرع قد أخذ بنظام الشهر العيني كأصل عام، و كاستثناء أو كمرحلة انتقالية اخذ بنظام الشهر الشخصي، فالى أي مدى كان موقف في تجسيد مبادئ

الشهر العيني.

و بالرجوع إلى النصوص القانونية الواردة في الأمر 74/75 والمرسومين التنفيذيين له، وهما المرسوم رقم 62/76 و 63/76 يفهم أن المشرع قد أخذ بنظام الشهر العيني كمرحلة انتقالية مؤقتة، وفي انتظار إتمام عملية مسح الأراضي، الذي يشكل الأساس المادي للسجل العيني، أخذ بنظام الشهر الشخصي في البلديات التي لم تمسحها بعد عمليات المسح، هذا النظام الذي ورثه عن الإستعمار الفرنسي، حيث عمد هذا الأخير بمجرد احتلاله للجزائر إلى التفكير في وجود وسيلة فعالة تؤكد هذا النظام.

ورغم أن عملية المسح تهدف إلى تطهير المجال العقاري وبالتالي القضاء على المنازعات أو التقليل منها إن وجدت وتسهيل الفصل فيها، فإن مشرعها لن يتقدم كثيرا. صحيح أن مساحة البلاد تقدر بـ 2.381.741 كلم² وتكاليف العملية باهظة إلا أن هذا يجب أن لا يجعل الدولة تخسر الرهان خاصة بعد أن قطعت فيه أشواطاً وأنفقت عليه الكثير بداية بالقرض الممنوح من طرف صندوق النقد الدولي سنة 1990 لمسح كل الشمال الجزائري في مدة 15 سنة، وتمديده إلى 2011، وخاصة أن تأسيس السجل العقاري لا يبنى إلا على وثائق المسح.

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية:

1-الكتب:

1. بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009.
2. بوسته ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2010.
3. بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
4. حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دون طبعة، دار هدى، الجزائر، 2009.
5. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة، شهادة الحيازة، دار هومه، الجزائر، 2006.
6. حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر 2014.
7. خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، 2011.
8. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدية، 2001.
9. زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، 2014، في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومه، الجزائر، 2014.

10. شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومه، الجزائر، 2002.
11. طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2011.
12. علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الخامسة، دار هومه، الجزائر، 2009.
13. عوابدي عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، جامعة الجزائر، 1990.
14. مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009.
15. منصور إسحاق إبراهيم، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993.
16. ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2015.

2-المذكرات الجامعية:

1. بن زرقة زينب، إجراءات التسجيل والشهر العقاري في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير، المدية، 2011.
2. براني فيروز، مسح الأراضي مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2001.

3. قونان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق، دحلب سعيد، البليدة، 2001.
4. حجاوي عز الدين، أثر أعمال المسح العام للأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016.
5. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في القانون الجزائري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010.

3-المجلات:

1. بوضياف عمار، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية الصادرة عن المصدر الجامعي العربي، تبسي، تبسة، 2006.
2. معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة مجلس الدولة، العدد 8، الصادر عن مجلس الدولة الجزائرية، سنة 2006، ص 146 وما يليها.

4-النصوص القانونية:

أ-الدستور:

1. مرسوم رئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج.ر. عدد 76، الصادرة في 08 ديسمبر 1996.

ب-النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 71-73، مؤرخ في 8 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج.ر. عدد 97، الصادرة في 30 نوفمبر 1971 (ملغى).

2. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر. عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.
3. أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر. عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975 (معدل ومتمم).
4. قانون رقم 84-09 مؤرخ في 04 فيفري 1984، يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر. عدد 06، صادرة في 07 فيفري 1984 (ملغى).
5. قانون رقم 88-27 مؤرخ في 12 جويلية 1988، يتضمن تنظيم التوثيق، ج.ر. عدد 28، صادرة في 13 جويلية 1988 (ملغى) بموجب قانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر. عدد 14، صادرة في 08 مارس 2006.
6. قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر. عدد 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26، المؤرخ في 25 نوفمبر 1995، ج.ر. عدد 55، الصادرة في 27 سبتمبر 1995.
7. قانون رقم 07-02، مؤرخ في 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر. عدد 15، صادرة في 28 فيفري 2007.

ج-النصوص التنظيمية:

1. مرسوم تنفيذي رقم 73-32 مؤرخ في 23 جويلية 1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر. عدد 67، صادر في 21 أوت 1973 (ملغى).
2. مرسوم تنفيذي رقم 76-62، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن مسح الأراضي العام، ج.ر. عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976، (معدل ومتمم).

3. مرسوم تنفيذي رقم 80-210، مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، يعدل ويتمم المواد 15، 18 و 89 من الرسوم التنفيذية رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بالسجل العقاري، ج.ر. عدد 38، الصادرة في 16 سبتمبر 1980.
4. مرسوم تنفيذي رقم 84-400، مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المؤرخ في 25 مارس 1976، ج.ر. عدد 71، الصادرة في 30 فيفري 1980.
5. مرسوم تنفيذي رقم 89-234، مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر. عدد 54، الصادرة في 20 ديسمبر 1989، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 92-63، مؤرخ في 12 فيفري 1992، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر. عدد 13، صادرة في 19 فيفري 1992.
6. مرسوم تنفيذي رقم 91-254، مؤرخ في 27 جويلية 1991، يحدد كفاءات إعداد شهادة الحياة وتسليمها المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر. عدد 36، الصادرة في 31 جويلية 1991.
7. مرسوم تنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وبضبط كفاءات ذلك، ج.ر. عدد 60، الصادرة في 24 نوفمبر 1991.
8. المرسوم التنفيذي رقم 98-134 مؤرخ في 7 أبريل 1992، يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسحا لأراضي العام، ج.ر. عدد 26، الصادرة في 8 أبريل 1992.
9. مرسوم تنفيذي رقم 93-123، مؤرخ في 19 ماي 1993، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر. عدد 34، الصادر في 23 ماي 1993، يعدل ويتمم المرسوم

- رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتضمن مسح الأراضي العام، ج.ر. عدد 30، الصادرة في 13 أبريل 1976.
10. مرسوم تنفيذ رقم 55-95 مؤرخ في 15 فيفري 1995، يتضمن تنظيم الغدارة المركزية في وزارة المالية، ج.ر. عدد 15، الصادرة في 19 مارس 1995.
11. مرسوم تنفيذي رقم 433-97، مؤرخ في 17 نوفمبر 1997، يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة، والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج.ر. عدد 77، صادرة في 26 نوفمبر 1997، تعدل وتمم المرسوم التنفيذي رقم 92-116، المؤرخ في 14 مارس 1992، ج.ر. عدد 21، صادرة في 18 مارس 1992.
12. مرسوم تنفيذي رقم 115-2000، مؤرخ في 24 ماي 2000 يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج.ر. عدد 30، الصادرة في 28 ماي 2000.
13. مرسوم تنفيذي رقم 364-07، مؤرخ في 28 نوفمبر 2007، يتضمن الغدارة المركزية في وزارة المالية، ج.ر. عدد 75، صادر في 2 ديسمبر 2007.
14. قرار وزاري مؤرخ في 27 ماي 1976، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري.
15. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 9 جويلية 1994، ج.ر. عدد 73 لسنة 1994، المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 10 مارس 1990.
16. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 10 مارس يتعلق بالتنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية، ج.ر. عدد 29، لسنة 1990.

د-مجلات المحكمة العليا:

1. مجلة المحكمة العليا، العدد 2، صادر ضمن قسم الوثائق، الجزائر، 2006.

هـ- التعليمات والمذكرات:

- التعليمات:

1. التعليم رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاريين الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، 1998.

• المذكرات:

1. مذكرة رقم 3587 مؤرخة في 17 جويلية 1990، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
2. مذكرة رقم 5068 مؤرخة في 08 سبتمبر 2003، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية التي تنص على ضبط الوثائق العقارية.
3. مذكرة رقم 3883 مؤرخة في 24 جويلية 2004 متضمنة طيفية معالجة أخطاء القياس.
4. مذكرة رقم 603، صادرة بتاريخ ديسمبر 1998 متعلقة بجدول الإجراء الأول للإشهار العقاري صادرة عن المديرية الولائية للحفظ العقاري، تبسة 1998.

-المراجع باللغة الفرنسية:

1. ALLOUM Mohand Tahar, Le régime foncier en Algérie, impression moderne, Alger, 2005.
2. SIMLER Philippe, DELEBECQUE Philippe, Droit civil ; Les sûretés, la publicité foncière, 2^{ème} édition, Dalloz.Paris, 1995.
3. RAHMANI Cherif, Évolution du régime foncier en Algérie, direction générale du domaine national, Unité de formation continue, Alger.

الفهرس

1..... مقدمة

الفصل الأول

ماهية المسح العام للأراضي

8..... المبحث الأول: مفهوم المسح العام للأراضي

9..... المطلب الأول: تعريف المسح العام للأراضي وأهدافه

10..... الفرع الأول: تعريف المسح العام للأراضي

11..... الفرع الثاني: أهداف المسح العام للأراضي

12..... أولا- ضبط الملكية العقارية وتنظيم الوعاء العقاري

2..... ثانيا- حماية مالك العقار وضمان حقوقه

13..... ثالثا- تحديد الضريبة العقارية

14..... رابعا- تخفيف العبء على القضاء

15..... المطلب الثاني: تمييز المسح العقاري عن الآليات المشابهة له

15..... الفرع الأول: تمييز المسح العام للأراضي عن شهادة الحياة

18..... الفرع الثاني: تمييز المسح العام للأراضي عن التحقيق العقاري

21..... المبحث الثاني: الهيئات المكلفة بالمسح العقاري

22..... المطلب الأول: الهيئات الإدارية المنظمة لعملية المسح

22..... الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

22..... أولا- تعريف الوكالة

24..... ثانيا- تنظيم الوكالة وفروعها

26..... الفرع الثاني: لجنة المسح العقاري

26..... أولا- تعريف اللجنة

27	..... ثانيا- مهام اللجنة
28	..... المطلب الثاني:الهيئات المتدخلة في عملية المسح
29	..... الفرع الأول:مديرية أملاك الدولة
30	..... الفرع الثاني:المحافظة العقارية
31	..... أولا- مسك السجل العقاري
32	..... ثانيا- مسك مجموعة البطاقات العقارية
32	..... ثالثا- تسليم الدفتر العقاري

الفصل الثاني

إجراءات المسح العام للأراضي وآثاره

36	..... المبحث الأول:إجراءات المسح العام للأراضي
37	..... المطلب الأول:المراحل التقنية لعملية المسح
37	..... الفرع الأول:المرحلة التحضيرية
37	..... أولا- جمع الوثائق
39	..... ثانيا- استعمال التصاوير الجوية والاسترجاعات الفتوغرامترية
40	..... ثالثا- تقسيم إقليم البلدية
40	..... رابعا- تحديد الأماكن الوعرة
41	..... الفرع الثاني:المرحلة الميدانية
41	..... أولا-المكلفون بعملية التحقيق الميداني
42	..... ثانيا-معايينة حق الملكية بموجب سند
45	..... الفرع الثالث:الأعمال الميدانية ونتائجها
47	..... المطلب الثاني:المراحل القانونية لعملية مسح الأراضي

47	الفرع الأول:مرحلة إيداع وثائق المسح.....
48	الفرع الثاني:مرحلة الترقيم.....
49	أولا-الترقيم النهائي.....
50	ثانيا-الترقيم المؤقت.....
51	المبحث الثاني:الآثار الناتجة عن عملية المسح.....
51	المطلب الأول:تسليم الدفتر العقاري.....
52	الفرع الأول:مفهوم الدفتر العقاري.....
54	الفرع الثاني:حجية الدفتر العقاري.....
55	المطلب الثاني:الإشكالات والمنازعات الناشئة عن عملية المسح.....
56	الفرع الأول:الإشكالات الناشئة عن عملية المسح.....
56	أولا- الإشكالات المادية لعملية المسح.....
57	ثانيا-الإشكالات القانونية لعملية المسح:.....
57	الفرع الثاني:المنازعات الناشئة عن عملية المسح.....
57	أولا- دعوى إلغاء الدفتر العقاري.....
58	ثانيا- دعاوى الطعن في تسليم الدفتر والأخطاء الواردة فيه.....
60	خاتمة.....
63	قائمة المراجع.....
71	الفهرس.....