جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي- تبسة.
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص القانون العقاري

بعنوان

الإشكاليات العملية لعملية المسح العام للأراضي

إعداد الطالب:
سليماني عبد الحليم

إشراف الأستاذة(ة)
منصوري نورة

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
1. الوافي فيصل	أستاذ تعليم عالي (بروفسيور)	رئيسا
2. منصوري نورة	أستاذ مساعد ب	مشرفا
3. مراحي ريم	أستاذ محاضر أ	مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023


بسم الله الرحمن الرحيم

شكـر و عرفـــان

" وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله و المؤمنون "

فالحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات والحمد لله حتى يبلغ الحمد منتهاه

ويقول رسول الله صلى الله عليه وسلم " من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

وعليه نتقدم بتحية شكر وتقدير للأستاذة الفاضلة **"منصوري نورة"**

التي تفضلت بالإشراف على هذه المذكرة

وما شملتنا من توجيه ومساعدة فلها منا كل التقدير والاحترام

كما نتوجه بالشكر إلى **أساتذة قسم الحقوق وخاصة قسم القانون الخاص**

ونشكر كل من ساعد على إتمام هذه المذكرة وكل من مد لنا يد العون،

وفي الأخير نرجوا من الله عز وجل أن تكون دراستنا هذه خير معين

لكل دارس في هذا الموضوع

عبد الحليم

إهداء

لا يطيب الليل إلا بشكرك ... ولا يطيب النهار إلا بطاعتك...

"الله جل وعلى"

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة ...إلى نبي الرحمة ونور العالمين

"سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم"

إلى من تركني ورحل عن هذه الدنيا

علمني العطاء بدون انتظار ...

إلى من أحمل اسمه بكل افتخار ...

فمني إليك تحية لروحك الطاهرة ...

"والدي الغالي"

إلى ملاكي في الحياة ...إلى معنى الحب ...والى معنى الحنان والتفاني ...

والى بسمة الحياة وسر الوجود ...إلى من كان دعاؤها سر نجاحي ...وحنانها بسمة وجهي ...إلى أغلى من بقلبي ...فمني إليك تحية الإعزاز لوقوفك بجواري بالدعاء النابع من ذاتك وكأنه نوع من الالتزام

"أمي الحبيبة"

إلى رفيقتي وحبيبتي وسندي في الحياة زوجتي الغالية حفظها الله ورعها

إلى ابني محمد اسلام وأبنتي أريج

إلى كل من لم يذكرهم إهدائي

لكم جميعا أهدي ثمرة جهدي



قائمة المختصرات

ج ر: الجريدة الرسمية.

ص: الصفحة.

ص ص : من الصفحة إلى الصفحة.

ط: الطبعة.

مقدمة

عرف الانسان منذ القدم حب التملك مما جعله يسعي للحصول على أكبر قدر ممكن من اكتساب الثروات والعمل على ارتباطه بالأرض التي شنت عليها حروب كثيرة من صاحب الأرض والاستعمار عبر الزمان فلقد أهتم الاحتلال الروماني بإنشاء مقاطعات رومانية على كل الاراضي الخصبة قصد السيطرة عليها.

وهذا ما كان يصبو إليه الاستعمار الفرنسي الذي سعى إلى السيطرة على أكبر قدر ممكن من الأراضي من خلال سياسته العقارية خلال فترة احتلاله حيث كانت معظم القوانين الفرنسية في مجال العقارات أو الملكية العقارية عبارة عن قوانين استغلال الاراضي الجزائرية وتمليكها للمعمرين ونهب الأراضي.

إن مجال العقاري حظي باهتمام كبير من خلال تبني أغلب التشريعات العقارية في العالم لنظام الشهر الشخصي الذي يهتم بأسماء وألقاب الملاك بحيث يتم ترتيب البطاقات العقارية ترتيبا أبجديا حسب هوية الملاك.

لقد تكفل المشرع الجزائري بإجاد وسائل قانونية للخروج من الوضعية المتشعبة وغير الدقيقة للعقار التي ورثتها البلاد بعد الاستقلال اضطرت الدولة أنداك للإبقاء على القوانين الفرنسية إلا ما يعارض السيادة الوطنية وذلك في جميع المجالات في ظل الفراغ التشريعي.

ولقد صاحب هذا النظام عيوب التي حالة دون تحقيق الغاية المرجوة منه ليظهر نظام جديد سمي بنظام الشهر العيني الذي يعتمد على العقار في حد ذاته كأساس للشهر بغض النظر عن مالكه، حيث يتم فيه تسجيل كل عقار بعينه الذي يحقق القوة الثبوتية للقيود العقارية.

وقبل إنشاء نظام الشهر العيني لابد من عملية دقيقة وفنية للعقارات تستوجب أشغال هندسية وقانونية تعرف بعملية مسح الأراضي العام وهي آلية يقوم عليها نظام الشهر العيني كما أنها عملية تتسم بالطابع التقني تؤدي إلى تشخيص وحصر كل الممتلكات العقارية وتحديد قوامها المادي والتقني في مجموعة من الوثائق والمخططات المسحية لتكون الأساس المادي.

كما حرص المشرع الجزائري بعملية مسح الاراضي واعتبارها سبيل إلى تأسيس السجل العقاري ووضع جميع الامكانيات المادية والبشرية.

الا أنه وعلى الرغم من كل الجهود إلا أن عملية مسح الاراضي لم تكتمل لحد الساعة وذلك بسبب كثرة الصعوبات الميدانية واشكاليات القانونية التي انعكست بالسلب على تقدم نسبة المسح.

كما أن عملية المسح تمر بعدة مراحل وإجراءات قررها المشرع الجزائري من بدايتها إلى نهايتها قد تنشأ العديد من الإشكاليات العملية في بداية العملية أو إثناءها أو بعد انتهاء العملية التي تمس بالوضعية القانونية للملكية العقارية.

ومن بين الإشكاليات التي تظهر خلال المرحلة التحضيرية من صعوبات تتعلق بالجانب البشري والمادي المسخر في العملية كنقص الوسائل وقلة اليد المؤهلة و كذا محدودية الميزانية وعدم توعية وتحسيس المواطنين بالعملية وإعلامهم بمدى أهميتها على المستوى الفردي والجماعي وإشكاليات أخرى تتمثل في أخذ القياسات وضبط الحدود وهناك صعوبات إدارية.

ومن الاشكاليات ما بعد عملية إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية كالترقيم المؤقت والنهائي وايضا الدفتر العقاري وتثيره العقارات غير مطالب بها.

بعد حل الوكالة والوطنية لمسح الاراضي ودمجها في وزارة المالية تم إعادة تنظيم هيكلة الأجهزة الاقليمية للمديرية العامة للأملاك الوطنية واستحداث مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى 58 ولاية تتكفل بتطبيق النظام العقاري الجزائري وفق النصوص القانونية وتعمل على إعداد عملية مسح الأراضي.

أهمية الموضوع:

إن هذه الدراسة تكتسي أهمية بالغة تبرز عملية المسح العام للأراضي وبالتالي هو الأساس لتأسيس السجل العقاري لابد من معرفة هذا النظام وكذا تسليط الضوء على أهم المشاكل والعوائق القانونية والمتعلقة بالإدارة.

دوافع اختيار الموضوع:

تكمن أسباب اختيار الموضوع في دوافع شخصية وأخرى موضوعية.

1. **الدافع الشخصي:** تمثل في تدعيم الجانب المعرفي ورغبة التعمق والبحث عن الإشكاليات والصعوبات التي تصاحب عملية المسح العام للأراضي وأخرى أنها في صلب الاختصاص القانون العقاري.
2. **الدافع الموضوعي:** تكمن في ما أحدثه المشرع الجزائري من نصوص قانونية جديدة في مجال العقار خصوصا التغيرات التي مست بهياكل الادارة الجزائرية في عملية مسح الأراضي من أجل دفع وتيرة المسح العام للأراضي.

إشكالية الموضوع:

من خلال ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى تأثير الاشكاليات العملية لعملية المسح العام للأراضي في استقرار الملكية العقارية؟

منهج الدراسة:

للإجابة على هذه الاشكالية تم اعتمدنا على المنهج الوصفي والتحليل حيث خصصنا المنهج الوصفي للمفاهيم القانونية المعتمد عليها في الدراسة، أما المنهج التحليل لاستقراء النصوص القانونية التي لها علاقة بالدراسة.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى مدى نجاعة المشرع الجزائري في وضع نظام مسح الأراضي يحقق استقرار الملكية العقارية.

صعوبات البحث:

قلة المراجع المتخصصة في موضوع دراستنا وكذا تشعب القوانين.

الدراسات السابقة:

هناك عدة دراسات تناولت هذا الموضوع في الجانب التطبيقي والتي نذكر منها:

1. عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة 2010/2009، حيث تناول الدراسة

في فصلين هما: الفصل الأول نظام المسح العقاري وعلاقته بنظام الحفظ العقاري وجاء في الفصل الثاني : التطبيقات العملية للمسح العقاري

2. خليفة الذهبي ، إشكالات عملية مسح وأثره على استقرار الملكية العقارية، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد بوضياف المسيلة 2021/2020، حيث تناول الدراسة في بابين الباب الأول عملية إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، أما الباب الثاني تناول لأهم إشكالات المسح.

تصريح بالخطة:

ولدراسة الموضوع بشكل أكاديمي تم وضع خطة ثنائية الفصلين للالمام بجوانب الدراسة مقسمة على النحو التالي:

الفصل الاول : تناولنا فيه نظام عملية المسح العام للأراضي وفيه نتطرق إلى الإطار المفاهيمي والتنظيمي لعملية المسح العام للأراضي (مبحث أول) وتناولنا إلى الهيئات المتداخلة في عملية المسح العقاري (مبحث ثاني) وايضا إلى سير عمليات المسح (مبحث ثالث).

أما الفصل الثاني خصص لدراسة الإشكاليات التطبيقية في عملية المسح العام للأراضي حيث تناولنا الاشكاليات القانونية والإدارية في عملية مسح الأراضي (مبحث أول) وإشكاليات عملية الإيداع والترقيم (مبحث ثاني).

وتوجت الدراسة في الأخير بخاتمة تضمنت أهم النتائج فضلا عن بعض الاقتراحات.

الفصل الأول

نظام عملية المسح العام للأراضي

تعتبر عملية المسح الأداة الحقيقية والفعالة لتحديد الملكية العقارية، فهي عملية فنية وقانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد وتثبيت مواقع العقارات وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها، والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم هذه الحقوق، إلا أن ذلك لا يمكن أن يتجسد ميدانيا إلا من خلال آليات تعمل وتسعى على تحقيقه، فالمسح يتحقق من خلال مراحل، منها ما هو تحضيري على مستوى المكاتب وأخرى ميدانية وعملية.

الأمر الذي يجعلها تواجه مجموعة من الصعوبات التي قد تعرقل مهمتها، مما يدفعنا الى دراسة هذه المراحل والتعرف على هاته العراقيل.

ولقد وضع المشرع الجزائري هيئات هدفها تطهير الملكية العقارية الخاصة من خلال التكفل بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وإجراء التحقيق العقاري، تتمثل في كل من مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، ولجنة مسح الاراضي، والمحافظة العقارية.

المبحث الأول الإطار المفاهيمي والتنظيمي لعملية مسح الأراضي.

تعد عملية المسح العام للأراضي في نظام الشهر العيني الذي أعتمده المشرع الجزائري أهم ركيزة في تأسيس السجل العقاري وتتمثل في أنها عملية فنية وقانونية يجب توفر فيها العديد من الامكانيات سواء كانت مادية أو بشرية وتهدف هذه العملية إلى التعرف بأصحاب الحقوق وأيضا تحديد وتثبيت الموقع والوصف الكامل للعقارات وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها.

المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري.

تعتبر عملية مسح الأراضي أحسن وسيلة لوصف وتحديد الأملاك العقارية لما تتضمنه من معلومات متنوعة، ترمي لأهداف متعددة وتقوم بها أجهزة متخصصة، حيث نتناول في دراسة هذا المطلب تعريف المسح العقاري(الفرع الأول) ثم نقوم بعرض الأساس القانوني للمسح العقاري حسب ما تناوله المشرع الجزائري في مختلف القوانين والتنظيمات(الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف المسح العقاري.

1. **لغة:**

يحمل مصطلح المسح في كلام العرب منذ القدم للدلالة على عدة معان، إذ يقال مسحت يدي بالماء إذا غسلتها، ويقصد به أيضا المرور على الشيء دون ترك قيد أنملة فنقول مسحت على رأس اليتيم أي ممرت يدي على رأسه فلم أترك شعرة إلا ولمستها[1]، وورد في السنة أن النبي صلى الله عليه وسلم يتوضأ بمد وكان ويمسح وورد في القرآن الكريم قول الله تعالى :﴿ وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم إلى الكعبين﴾[2] فالمراد بالمصطلح هنا هو عملية المسح بالماء وتمريره على الشيء.

فالمراد بمسح الأرجل غسلها كذلك من المعاني التي تحملها الكلمة هي المرور على الشيء دون مغادرة قيد أنملة منه، فنقول مثلا مسحت بيدي على رأس اليتيم، أي مررت بيدي على رأسه فلم أغادر شعرة من منطقة المرور إلا لمستها.

ويقال في اللغة مسح المساح الأرض أي ذرعها وقاسها كما يدل مصطلح المسح على علم المساحة والبحث عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح[3] ، كما يقصد بلفظ المسح تقدير العقارات وقسمتها[4].

---

[1]- محدة جلول وحزيذق عثمان، إعداد مسح الأراضي العام كألية لتطبيق نظام الشهر العيني في الجزائر، الأمل للطباعة والنشر والتوزيع ألجزائر 2019، ص17

[2]– الآية (06) السادسة من سورة المائدة.

[3]– حمدان حسين عبد اللطيف، **نظام السجل العقاري** لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، ط 2003، ص60.

[4]- فؤاد ماطر، **منجد الطلاب**، دار المشرق، بيروت لبنان، طبعة 33، ص 272.

ويطلق على المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة Cadastre النابعة من لفظة و "Catastico اليونانية، وتعني القائمة، وهي مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة "Capitestra" وهي عبارة تعني في روما السجلات التي تحتوي على قائمة العقارات وتحديد ملاكها قصد إحصاء هذه الأملاك[1].

1. اصطلاحا:

عرفه الأستاذ عمار بوضياف على أنه " **تلك العملية الفنية التي تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات باختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق**"[2].

وعرفه الاستاذ جمال بوشناقة على أنه: "**عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحة تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للتسجيل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع بها**"[3].

ولقد عرفته الأستاذة ريم مراحي بأنه"**:تلك العملية الفنية والإدارية والقانونية، فهي فنية كونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون وخبراء وتعتمد على القياس، وهي إدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية وتعتمد على وثائق إدارية، وهي قانونية لاعتمادها على أسس قانونية**"[4].

من خلال ما سبق تبين أن المسح العام للأراضي العام لديه هدف واحد والمتمثل في تحديد صاحب هذه الحقوق وكذا تحديد وتشخيص الوعاء العقاري.

3. قانونا:

إن المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا دقيقا لمسح الأراضي إلا أنه من خلال استقراء النصوص القانونية المتعلقة بهذه العملية نجد أنه قد ورد في الأمر رقم74/75 أن:" **مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري**"[5].

وتناول نفس الأمر أن "**عملية تحديد الملكية يتم على مجموع التراب الوطني وذلك من أجل إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الاراضي العام**"[6] .

---

[1]– عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ماجستير، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 2010/2009، ص10.

[2]– عمار بوضياف، **المسح العقاري وإشكالاته القانونية**، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية العدد 13 ، كلية حقوق صفاقص تونس، 2006 ، ص41.

[3]– جمال بوشنافة، **شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري**، دار الخلدونية، الجزائر، 2006 ، ص08.

[4]– ريم مراحي، **دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري**، منشورات بغدادي، الجزائر2009، ص09

[5]– أنظر: المادة 02 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري المسح بالجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 1975/11/08.

[6] أنظر المادة 04 من الأمر رقم 74/75، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

يتضح من النصوص التشريعية السابقة أن عملية مسح الأراضي هي عملية مزدوجة لها وجهان:

وجه فني: ويتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، بحيث يعملون على تحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، والذي يجر لتنظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها أي تحديد ما يجاورها من عقارات كالوديان أو الجبال أو غيرها من العلامات الطبيعية[1].

وجه قانوني: ويتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار تشبه شهادة الميلاد للأشخاص الطبيعية، تبين تعيينه وحدوده ومساحته واسم مالكه والحقوق المترتبة له أو عليه[2].

ومن خلال التعاريف السابقة ذكرها نلاحظ بأن عملية المسح تتصف بأنها:

- ✓ عملية فنية وإدارية وقانونية
- ✓ عملية تتولاها سلطات إدارية مختصة[3]
- ✓ موضوع هذه العملية ينصب على جميع العقارات

الفرع الثاني: الأساس القانوني

يستمد مسح الأراضي العام أساسه القانوني من أول نص قانوني في الجزائر أصدرته فرنسا قبيل رحيلها بحوالي 06 أشهر وهو القرار المؤرخ في 1662/01/12 المتضمن إنشاء هيئة مكلفة بالسهر على عملية المسح العام للأراضي سميت بمديرية التنظيم العقاري والمسح، حيث أشار هذا القرار إلى ضرورة القيام بأعمال مسح الأراضي العام[4].

وبعد ذلك صدر الأمر 73/71[5] المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية حيث نص مادته الرابعة والعشرين على وجوب " **تأسيس خزانة للبطاقات العقارية في نطاق كل بلدية تتضمن إحصاء المزارع والشروع في ضبط الوثائق المساحية لكل بلدية مع وضع سجل مساحي عام للبلاد وفقا لشروط وكفيات تحدد لاحقا.**

---

[1]– عمار بوضياف، **المسح العقاري وإشكالاته القانونية**، مرجع سابق، ص54.

[2]- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص04.

[3]- نعيمة حاجي، **المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر**، مرجع سابق ص ص21–22.

[4]- فتحي ويس، **الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة**، دار هومة الجزائر2014، ص 220.

[5]- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر ، العدد97 لسنة 1971 الملغى بالقانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم المنشور ج ر، العدد 49 لسنة1990 المعدل بالقانون 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري المنشور ج ر العدد 55 لسنة 1995

وهذا المبدأ تم تكريسه بالمرسوم التنفيذي 32/73[1] المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، حيث نصت المادة الثانية والثلاثون (32) منه على أنه " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي المنصوص عليه في المادة الخامسة والعشرين (25) من الأمر 73/71 السالف الذكر.

كما نصت المادة (33) الثالثة والثلاثون من نفس المرسوم على أن " الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في الملكية العقارية.

وبعد ذلك صدر الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث تناول في مواده من المادة الأولى إلى المادة الحادية عشر منه لإعداد مسح الأراضي العام وفي المادة الثانية عشر إلى المادة الرابعة والعشرون تأسيس السجل العقاري، وبموجب هذا الأمر تبنت الجزائر صراحة تطبيق نظام الشهر العيني، ثم صدر المرسومان التنفيذيان الذين يوضحان كيفية تطبيق هذا الأمر وهما المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخفي1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 400/84 المؤرخ في1984/12/24 والمرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 1992/12/24 والمرسوم التنفيذي الثاني 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المتضمنان إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري السابق ذكره.

تجدر الإشارة إلى أنه قد صدرت نصوص تنظيمية لهيكلة الإدارة المكلفة بعملية المسح وقد توالت عدة تعديلات للأمر 74/75 وهذا ما جاء في قانون المالية لسنة 1980إلى غاية التعديل الأخير الوارد بمقتضى القانون 207/20 المؤرخ في 2020/06/04 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020.

---

[1] - المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق باثبات حق الملكية الخاصة، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 15 لسنة 1973 ، المعدل بالمرسوم 86/73 المؤرخ في 1973/07/17 ، ج ر ، عدد 59 لسنة 1973.

[2]- القانون 07/20 المؤرخ في 2020/06/04 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة2020، المنشور ج ر، عدد 33، لسنة2020.

المطلب الثاني: أهداف وأنواع عملية مسح الأراضي العام

إن عملية المسح هي الطريق الذي اعتمده المشرع بموجي الأمر 74/75 السالف الذكر قصد تطبيق نظام الشهر العيني بعدما حدد أهدافه معتبرا أن عملية مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقار وهذا ما سنتاوله في (فرع أول) ولمعرفة أنواع المسح العقاري لا بد من معرفة الإطار الإقليمي الذي تتم فيه هذه العملية (فرع ثاني).

الفرع الأول: أهدفه.

تبرز أهمية المسح العقاري ودوره الفعال من خلال الأهداف التي يسعى لتحقيقها في مختلف مجالات الحياة، ومن أهداف المسح الرئيسية هي الاشتراك مع السجل العقاري في الوصول إلى تطهير حقيقي للعقارات، باعتباره الداعم الأساسي له، ويمكن حصر أهم الأهداف التي يمكن تحقيقها من خلال تنفيذ عملية المسح العقاري وهي:

أولا: الأهداف الاجتماعية.

لقد أحيطت الملكية العقارية بأهمية كبيرة نظرا لكونها من أوسع الحقوق العينية، وذلك من خلال مختلف التشريعات والقوانين التي عملت على حمايتها بواسطة وضع آليات قانونية لضبطها وتنظيم شؤونها منها تقنية المسح العقاري التي تتجلى أهميته بوضوح في التأثير المباشر على الملكية عن طريق تثبيتها وتعريفها وتحديد طبيعتها القانونية ومالكها وبذلك يعمل المسح على ضمان استقاراها وحمايتها من مختلف التعديات فيتحقق لأفراد المجتمع المعرفة التامة لأملاكهم ويسود التعامل والتداول بشأنها بكل ثقة وطمأنينة مما يؤدي إلى تقليص النزاعات العقارية وتسهيل الفصل فيها[1].

ثانيا: الأهداف الاقتصادية.

تعتبر الملكية العقارية من أهم الثروات التي ترتكز على أساسها الأنظمة الاقتصادية، وتنظيم هذه الثروة بما يضمن الائتمان العقاري وتشجيع الاستثمار في مختلف المجالات لا يتم إلا بوسائل تقنية وقانونية يقوم بها المسح العقاري كمرحلة أولى ثم السجل العقاري كمرحلة نهائية للتطهير وبالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية[2].

وفي ذلك تقول الأستاذة ليلى زروقي: " **نظرا لتأخر إتمام عمليات المسح في أغلب لمناطق البلديات فإن معضلة العقار ووسائل الملكية العقارية إذ لم يتم الانتهاء من مسح والحقوق العينية العقارية يبقى إشكالا مطروحا ويتسبب في منازعات كثيرة تعرض على القضاء**"[3].

---

[1]– نعيمة حاجي، **المسح العام وتأسيس السجل عقاري في الجزائر**، دار الهدى، الجزائر2009، ص ص28–29.

[2]– بوشناقة جمال، **شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري** مرجع سابق، ص 50.

[3]– زروقي ليلى، **التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية**، الجزء الأول، ط1، الجزائر2000 ، ص22

ثالثا: الأهداف الجبائية.

إن عملية المسح العقاري تلعب دورا جبائيا أصليا، إذ أن المقصود من تبني مسح الأراضي العام هو معرفة الملكيات العقارية أنواعها، مساحتها، وكذا طبيعتها، وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها، والدولة الجزائرية عندما تحملت عملية المسح العام رغم تكلفته الباهضة والتي كلفتها إن لم نقل اضطرتها إلى التعاقد مع صندوق النقد الدولي لتغطية ميزانية هذا المشروع عن طريق منحها قرضا ماليا مشروطا بمدة 15 سنة[1].

فهي تهدف من وراء ذلك إلى تطهير الملكية العقارية وتحديد مالكيها بدقة، الأمر الذي يسهل عليها بعد ذلك فرض ضريبة على كل مالك مستندة في ذلك إلى الوثيقة الرسمية الخاصة بالعقار الممسوح والمتمثلة في الدفتر العقاري فرغم أن الجزائر دولة نفطية إلا أنها لا تفرط في إتاوات العقارات، وخطة الدولة في فرض الجباية العقارية تبدأ في تطبيقها بمجرد انتهاء عملية المسح الكلي لتراب الجزائر[2].

رابعا: الأهداف القانونية.

إن عملية المسح تهدف إلى ضبط الملكية العقارية وإنجاح السياسة العقارية للبلاد وذلك عن طريق فرز العقار ورسم حدوده وضبط مساحته وترتيب وتنظيم العقارات في شكل مجموعات عقارية تكون مساحيا[3].ثم يتم إفراغ هذه المعطيات في وثائق مساحية تتضمن رسم المخططات وجرد جميع العقارات داخل حدود كل بلدية لتكون فيما بعد القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري[4].

كما يتم من خلال عملية المسح تحديد جميع العقارات المبنية وغير المبنية بغرض النظر عن طبيعة العقار سواء كان ذا طابع عمراني أو طابع فلاحي ويكون التحديد دقيقا نافي للجهالة يتم من خلاله تحديد مالكه أو حائز من خلال التحقيق في السندات المقدمة وفي الحيازة الفعلية[5].

نستخلص أن المسح يحقق فعلا الهدف القانوني المتعلق بضبط الملكية العقارية.

خامسا: الأهداف القضائية

أما بخصوص الأهمية القضائية للمسح العام فتتجلى في المعرفة الدقيقة للعقارات الممسوحة وفق مخطط بياني واضح المعالم ومعروف المالك وكذا الحقوق العينية، فيسهل على القاضي العقاري معرفة مكمن الاشكاليات، ويساعده على النطق بالحكم الصحيح.

---

[1]– شعبان هند، **إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائر**، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، في العلوم تخصص قانون عقاري، سيدي بلعباس 2020، ص 179.

[2]- شعبان هند، **إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائر**، مرجع نفسه، ص 179.

[3] - ريم مراحي، **أثر الوثاق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية**، مداخلة ألقيت بمناسبة الملتقى الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية في الجزائر كلية الحقوق جامعة يحي فارس المدية، الجزائر أيام 28/27 أفريل 2011، ص04

[4] -Mohand Tahar Alloum, Le régime foncier en Algérie Impression Moderne, Algérie, 2005, p 39

[5]– عماد الدين رحايمية، مرجع سابق 184

ولذلك فالوضعية الحالية للعقار في الجزائر منذ الاستقلال حتى الآن شهدت العديد من القوانين، والتي تتضارب أحيانا فيما بينها مما يجعل القاضي عادة يلجأ إلى الخبراء العقاريين للفصل في الإشكاليات (النزاعات)، والتي عادة ما تكون تقاريرهم حائدة عن الصواب، لأنها تعتمد على شهادات لأشخاص دون معاينات في الميدان، ودون وجود مستندات رسمية صحيحة يبنى عليها تقريرهم.

كذلك مما يمكن القول هنا أن إتمام المسح العقاري في بلدية ما يقلل بنسبة كبيرة من الاشكاليات (المنازعات) المتعلقة بأصل الملكية، ولمن تعود ملكية عقار ما، وهذا ما يجعل الاشكاليات (المنازعات) تصبح في جانب آخر قليلة مما يساعد القضاة في الإهتمام بجانب آخر من الاشكاليات (المنازعات) الأكثر أهمية.

الفرع الثاني: أنواعه.

رجوعا للأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي 115/2000 المؤرخ في 2000/05/24 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية[1] حدد نوعين من المسح، المسح العام للأراضي والمسح الغابي:

أولا: المسح العام للأراضي:

يعد المسح وسيلة تطهير الملكية العقارية سواء تعلق ألأمر بالعقار الحضري والريفي.

❖ **المسح الحضري:** لقد تصت المادة 21 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على أنه:" تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها 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[2].

يتم تقسيم الإقليم إلى منطقة حضرية من طرف مديرية البناء والتعمير داخل الولاية، وفقا لأدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[3].

يعتبر هذا المخطط أداة للتخطيط والتسيير الحضري من خلال تحديد التوجهات الأساسية والعمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة

---

[1]– المرسوم التنفيذي رقم: 93–123 المؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413 الموافق ل 19 مايو سنة 1993، يعدل و يتمم المرسوم رقم: 76–63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 25 مارس سنة 1976، الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

[2]– أنظر: المادة 21 مرسوم رقم 63 – 76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم

[3]– برابح هدى، **خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري**، مجلة القانون العقاري والبيئة، مجلد 11 عدد02، ص07

ومخططات التنمية، وهذا ما أكدته المادة 16 من القانون29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم[1]، وفضلا عن هذا المخطط هناك أيضا وثيقة مهمة تتمثل في مخطط شغل الأراضي الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهو يعطي صورة كاملة للبيانات المسموح بها في تراب البلدية والمعبر عنه بالمتر المربع من الأحجام، المنظر الخارجي للبنايات، المساحات العمومية والخضراء والارتفاعات، الشوارع والنصب التذكارية، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها في إطار احترام القواعد التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[2].

- **المسح الريفي:** طبقا للمادة 20 من المرسوم 62/76[3] فالعقارات التي لا ينطبق عليها وصف العقار الحضري تعد عقارا ريفيا، حيث أن وظيفة المسح في المناطق الريفية تنصب على ما يأتي:
  - المحتوى المادي وطبيعة الأرض ونوع المزروعات الفلاحية القائمة بهذه العقارات.
  - المالكون الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذا طريقة الاستغلال.

وتجدر الإشارة إلى أن عملية المسح تتم في كلا المنطقتين بنفس الكيفية، إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات ومقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية، لأن المساحة في المنطقة الحضرية أصغر وثمن المتر المربع فيها أغلى من ثمن نظيره في المنطقة الريفية[4].

ثانيا: المسح الغابي: تم إصدار المرسوم رقم 115/2000[5] المؤرخ في 24 ماي2000، المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية، وقد كان هذا المرسوم ثمرة العمل الدؤوب لموظفي القطاع، الذين قاموا باجتماعات عديدة وملتقيات، بدافع الخوف من تشتت هذه الأملاك، فصدرت التعليمة رقم 1132 وان الهدف من المسح الغابي عن المديرية العامة للغابات تحث على ضرورة مسحها وتحديدها، حسب المادة 2 من نفس المرسوم هو التعريف بالأملاك الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديدها، هذا وتجب الإشارة إلى أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها بل ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالبا ما يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام.

---

[1]– القانون رقم 29/90 مؤرخ في 01 ديسمبر1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ،ج ر، عدد52، مؤرخة في 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ج ر ، عدد 51 مؤرخة في 15 أوت 2004 .

[2]– القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، مرجع نفسه.

[3]– المرسوم 62/76 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

[4]– عبد الغني بوزيتون، **المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري**، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة. 2010/2009 ، ص10.

[5]– المرسوم رقم 115/2000 المحدد لقواعد مسح الاراضي الغابية، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخ في 24 ماي 2000.

المبحث الثاني: الهيئات المتداخلة في عملية المسح العقاري

نظرا لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني دقيق، ارتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى هيئات وأشخاص أنشئت خصيصا لهذه العملية، لهذا سوف نسلط الضوء من خلال المطلب الأول هيكلة مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري التي تقوم بكافة إجراءات عملية المسح العقاري إلى حين صدور الدفتر العقاري السند الرسمي والقانوني الوحيد المثبت للملكية العقاري في المناطق الممسوحة.

المطلب الأول: مديرية مسح الاراضي والحفظ العقاري

مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري عبارة عن مجموعة من الأجهزة الإدارية مجتمعة مع بعضها البعض تحت سلطة المدير الولائي تقوم بمختلف النشطات من أجل القيام بالمهام المقررة قانونا المتعلقة بالنظام العقاري الجزائري وتطبيقات علمية مسح الأراضي العام هذه الأجهزة تشكل لها هيكل المديرية.

لأجل دراسة هيكل المديرية تم مراعات التطورات التي مر بها هذا الهيكل من تغيير عبر التشريعات المنظمة له فوجدنا أن التشريع الذي غير كثيرا في هذا الهيكل هو المرسوم التنفيذي 393/21[1] المحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وسنتطرق إلى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري قبل صدور المرسوم التنفيذي (فرع أول) وأيضا بعد صدور المرسوم التنفيذي (فرع ثاني).

الفرع الأول: قبل صدور المرسوم التنفيذي 393/21

أن التنظيم السابق لصدور المرسوم التنفيذي 393/21 كان يحمل العديد من المصالح الخارجية حيث كانت مديرية الحفظ العقاري هي الجهاز الإداري الذي يختص في تمثيل المديرية العامة للأملاك الوطنية في مجال النظام العقاري وترافقها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي كانت تحمل طبيعة خاصة وعليه فقد تم التطرق لكل من الجهازين مديرية الحفظ العقاري والوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

1. الوكالة الوطنية لمسح الاراضي

تم إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم234/89[2] المالمؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي نجد قد تعرض إلى تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وذلك في المادة الأولى منه والتي تنص على أنه:" تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب

1- المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في11 ربيع الأول علم 1443 الموافق 18 أكتوبر سنة 2021 ، الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الوطنية وصلاحيتها

2- المرسوم تنفيذي رقم 89-234 الممضي في 19 ديسمبر 1989 يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي.ج. ر 54 المؤرخة في 20 ديسمبر 1989، الملغى .

اختصار(و.و.م.أ) وتدعى في صلب النص" الوكالة" [1]ومن خلال هذا النص نلاحظ أن الوكالة تتسم بالخصاص التالية:

- إنها مؤسسة عمومية
- ذات طابع إداري
- تتمتع بالشخصية المعنوية
- تتمتع بالاستقلالية المالية

وتتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار السياسة العقارية المحددة من قبل الحكومة وأثناء عملية مسح الأراضي مهام أساسية وأخرى استثنائية تتمثل فيما يلي[2]:

أولا: المهام الأساسية في إعداد عملية المسح الأراضي.

1. تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافية بأساليب أرضية أو بتصوير مسامي ضوئي، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.
2. تحضير وتحرير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام.
3. تحرير مخططات المسح العام للأراضي مع الوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار مع حفظ الأرشيف.
4. تطبق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري
5. تراقب الأشغال التي انجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العامة.
6. تكلف بتطوير وسائل التصميم والدراسة باستعمال الإعلام الآلي للتحكم في التقنيات.

ثانيا: المهام الاستثنائية في إعداد عملية المسح العام

بناء على نصي المادتين 04 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 الملغى على أنه : يمكن أن تكلف الوكالة من طرف وزير المالية تنفيذ الأعمال التالية:

- إنجاز جرد عام للعقارات التابعة للدولة طبقا للتنظيم.
- إعداد ضبط أساليب حديثة لتسيير الجرد العام لأراضي الأملاك العقارية التابعة للدولة.
- تنظيم مصنف لمعطيات المسح يحصي الأملاك الوطنية.
- السهر على متابعة الإحصائيات الخاصة للأملاك العقارية الوطنية.
- تطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها[1].

---

[1]- قدوج بشير، **النظام القانوني للملكية العقارية**، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ط 1، سنة2000، ص 40.

[2]– بودقزدام سامية و إلغات ربيحة، **المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، المجلد 06، العدد2021، ص ص 258– 259.

تم حل الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي 251/21[2] المؤرخ في 6 يونيو 2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية وبالتلازم مع ذلك تم إلغاء المرسوم التنفيذي 234/89.

2. مديرية الحفظ العقاري

وهي تسمية قديمة جاء بها المرسوم التنفيذي 65/91 الذي يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري حيث نصت المادة 2 منه على أن" **تتبع المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المديرية العامة للأملاك الوطنية وتتضمن في المستوي الولائي.**

مديرية للحفظ العقاري في الولاية...[3]

وقبل ذلك كانت تسمى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وهو ما جاء في نص المادة الأولى من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بقولها" تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والحفظ العقاري..."[4].

هذه المديرية تم هيكلتها في مصلحتين كل مصلحة تضم من 2 إلى 3 مكاتب حسب أهمية المهام وأحالت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 65/91[5] سلطة تحديد المصالح والمكاتب في مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية إلى وزير المالية.

وبمقتضي المادة 14 صدر القرار المؤرخ في 21 ذي القعدة 1411 الموافق لـ 4 يونيو 1991 محدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولاية تم تحديد الهيكل المكون لمديرية الحفظ العقاري عبر كامل التراب الوطني في نصه بالمادة 09 على أن" تتكون مديرية الحفظ العقاري من ما يلي: مصلحة عمليات الإشهار العقاري.

مصلحة التنسيق والرقابة".

---

[1] محمود عبد العزيز، **آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**، منشورات بغدادي ط 2 الجزائر 2010، ص75.

[2]- المرسوم التنفيذي 251/21 مؤرخ في 26 يونيو 2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمس الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 15 يونيو 2021.

[3]– المرسوم التنفيذي رقم 65/91 مؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ج. ر عدد10، المؤرخة 1991/03/06.

[4]– المرسوم 63–76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر رقم 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976.

[5]- المرسوم التنفيذي 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر رقم 10 المؤرخة في 1991/03/06 المعدل والمتمم.

هذه المصالح تتشكل من مكاتب حددتهما المادتين 10 و11 من نفس القرار حيث نصت المادة 10 على أن:" **تتكون مصلحة عمليات الإشهار العقاري من مكتب مراقبة عمليات الشهر العقاري والمنازعات والوثائق، ومكتب تكوين الدفتر العقاري والتوافق مع مسح الأراضي**"[1].

وتبعتها المادة 11 في تحديد المكاتب التابعة لمصلحة التنسيق والتوثيق بنصها على أن تتكون مصلحة التنسيق والرقابة من ما يلي[2]":

1. **مكتب تطبيقات الإعلام الآلي والمناهج.**
2. **مكتب الرقابة والإحصاء.**

بعد مرور سنوات تم زيادة في عدد المصالح والمكاتب المنظمة لهيكل مديرية الحفظ العقاري تم تعديل المادة 13 من المرسوم التنفيذي 65/91 بحيث تضم مديرية الحفظ العقاري في الولاية ثلاث (03) مصالح ويمكن كل مصلحة على حسب أهمية المهام المضطلع بها أن يضم من مكتبين (02) إلى (03) مكاتب ومن خلال هذا التعديل ألغي التقسيم السابق بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 03 شوال1438 الموافق27 يونيو[3] 2017 المحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولاية.

وتم استحداث تقسيم جديد لهيكل مديرية الحفظ العقاري حيث نصت المادة 07 من القرار السابق الذكر على أن: "تتكون مديرية الحفظ العقاري في الولاية تحت سلطة المدير الولائي للحفظ العقاري من ما يلي:

- مصلحة عمليات الشهر العقاري.
- مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة.
- مصلحة المنازعات.

وتتكون كل مصلحة من مكتبين حيث نصت المادة 8 و 9 و 10 على هذه المكاتب فأصبحت **مصلحة عمليات الشهر العقاري** تتكون من:

- مكتب فح عمليات الشهر والوثائق.
- مكتب تأسي السجل العقاري والتوفيق مع مس الأراضي.

وتتكون **مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة** من:

- مكتب التنظيم ومعالجة المعلومات والمناهج.
- مكتب مراقبة تسيير المحافظات العقارية والتحليل والإحصائيات.

1- أنظر: المادة رقم 10، من المرسوم التنفيذي 65/91، سالف ذكره.

2- أنظر: المادة رقم 11، من المرسوم التنفيذي 65/91، سالف ذكره.

3- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 03 شوال1438 الموافق 27 يونيو 2017 يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، ج. ر رقم 58، المؤرخة في 15 أكتوبر 2017 .

وتتكون **مصلحة المنازعات** من:

- مكتب شؤون ما قبل المنازعات.
- مكتب المنازعات العقارية ومس الأراضي.

الفرع الثاني: بعد صدور المرسوم التنفيذي 393/21.

بعد حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويلها إلى وزارة المالية أعيد تنظيم الإدارة المركزية بموجب المرسوم التنفيذي 252/21 الذي أعاد هيكلة وزارة المالية بصفة عامة ومديرية الأملاك الوطنية بصفة خاصة فأصبحت هذه الاخيرة تتكون من قسمين قسم أملاك الدولة وقسم مسح الأراضي والحفظ العقاري ويتكون هذا القسم من مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري والمحافظة العقارية[1].

وتبعا لذلك صدر المرسوم التنفيذي 393/21 الذي نظم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها حيث أعاد تنظيم مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوي الولاية وهذا ما أكدته نصت المادة 11 منه بنصها "تنظم المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري في مصالح وتنظم كل مصلحة في مكاتب"[2].

1. **المدير الولائي.**

المدير الولائي وظيفة إدارية تعتبر من الوظائف العليا[1] في الدولة وهو ما صرحت به المادة 12 في فقرتها الثالثة(3) حيث نصت على أن" وظيفة مدير ولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري وظيفة عليا في الدولة[2]".

وعليه فإن تعيين المدير الولائي تضبطه قواعد متميزة عن القواعد التي تحكم الوظيفة العمومية وباستقراء المرسوم الرئاسي رقم 20-39 المتعلق بالتعيين في الوظائف العليا للدولة نجد أن المدير الولائي وظيفة عليا في الدولة حيث جاء في المادة 04 على أن".. يعين الوزير الأول بناء على اقتراح الوزراء المعنيين في الوظائف التالية:

- بعنوان الإدارات المركزية للوزارات.
- بعنوان الإدارات الإقليمية.
- مسؤولو المصال الخارجية للدولة على المستوى الجهوي والمحل.

---

[1]- المرسوم التنفيذي 252/21 مؤرخ في 06 يونيو 2021 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية الجريدة الرسمية عدد 47المؤرخة في 15 يونيو 2021 م .وعلى الخصوص المادة 8 منه.

[2]- المرسوم التنفيذي 393/21 مؤرخ في 18 أكتوبر 2021 المحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها الجريدة الرسمية عدد 80 المؤرخة في 20 أكتوبر 2021.

المناصب المصنفة وظائف عليا بالولايات والمقاطعات الإدارية باستثناء الولاة، والولاة المنتدبون والأمناء العامين للولايات ورؤساء الدوائر[1].

وأكدت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 227/90 الذي يحدد قائمة الوظائف العليا في الدولة بعنوان الإدارة والمؤسسات والهيئات العمومية التي نصت على أن " تحدد قائمة الوظائف العليا في الدولة بعنوان الإدارة والمؤسسات والهيئات العمومية كما يلي:

01 لدى رئيس الحكومة.

08 في الإدارة المحلية.

- الوالي

- رئيس قسم أو مسؤولو المصالح الخارجية للدولة على مستوى الولاية الذين يتم تعيينهم بمرسوم[2].

وتتم عملية التعيين وإنهاء المهام بموجب مرسوم صادر عن الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة وهذا بينته المادة 12 من المرسوم التنفيذي 393/21 في الفقرتين الأولى والثانية بنصها " يعين بموجب مرسوم. وتنهى مهامه حسب الأشكال نفسها"[3].

والملاحظ أن المدير الولائي لمديرية مسح الاراضي والحفظ العقاري ليس ضمن المناصب العليا في مديرية الأملاك الوطنية التي تم تحديد قائمتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 116/92 الذي جاء بقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المنصوص عليها في المادة 02 منه[4] ويتم التعيين فيها بقرار من وزير المالية[5].

وكما سبق القول بأن الوظيفة العليا في الدولة تخضع لقواعد خاصة تتميز عن القواعد العامة للوظيفة العمومية حيث تم إفراده بنظام قانوني تمثل في المرسوم التنفيذي 226/90 الذي يحدد حقوق العمال الذين يمارسون وظائف عليا في الدولة وواجباتهم، فيتم تعيين وفق شروط مبينة ذكرت في المادة 21 منه وهي: أن يستوفي الشروط العامة للالتحاق بوظيفة عمومية على النحو الذي يحدده التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل.

- أن يثبت تكوينا عاليا أو مستوى من التأهيل مساويا لذلك.

---

[1]- المرسوم الرئاسي20-39 مؤرخ في 2 فبراير 2020 المتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة الجريدة الرسمية، عدد06 المؤرخة في 02 فبراير 2020.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 227/90 المؤرخ في 25 يوليو 1990 الذي يحدد الوظائف العليا في الدولة بعنوان الادارة والمؤسسات والهيئات العمومية، الجريدة الرسمية، عدد31، المؤرخة في 28 يوليو 1990.

[3]- المرسوم التنفيذي 393/21، سالف الذكر.

[4]- أنظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم116/92 مؤرخ في 14 مارس 1992 المحدد للمناصب العليا في المصالح الخارجية للأملاك الوطنية وحفظ العقاري وشروط تعيين فيها وتصنيفها الجريدة الرسمية عدد21، المؤرخة في18 مارس 1992 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 433/97 المؤرخ في 1997/11/17، الجريدة الرسمية ، عد77، لسنة 1997.

[5]- أنظر: المادة 10 من المرسوم التنفيذي 116/92، سالف الذكر.

- أن يكون قد مارس العمل مدة خمس (05) سنوات على الأقل في المؤسسات والهيئات العمومية.

وتحدد عند الحاجة شروط نوعية لبعض الوظائف العليا[1].

أما بالنسبة لكيفيات التعيين فقد تم الإحالة إلى التنظيم ساري المفعول أي وفق ما تحدده القواعد الخاصة[2] .

2. مصالح المديرية الولائية.

لقد نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 393/21 في فقرتها الثالثة (3) على أن: " **تحدد صلاحيات وتنظيم كل هيكل بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية**"[3] بموجب هذه المادة تم إصدار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذي الحجة 1443 الموافق11 يوليو 2022المحدد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية[4].

حيث نصت المادة 08 على أن:" تتكون مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية تحت سلطة المدير الولائي لمسح الأراضي من خمس (05) مصالح[5]:

- ❖ مصلحة مسح الأراضي.
- ❖ مصلحة الحفظ العقاري.
- ❖ مصلحة منازعات مس الأراضي والحفظ العقاري.
- ❖ مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف.
- ❖ مصلحة الوسائل العامة.

[1]– أنظر: المادة 21 من المرسوم التنفيذي 226/90 مؤرخ في 25 يوليو 1990 المحدد حقوق العمال الذين يمارسون الوظائف العليا في الدولة وواجباتهم ، الجريدة الرسمية، عدد31، المؤرخة في 1990.

[2]– أنظر: المادة 02 من المرسوم 226/90، سالف الذكر.

[3]– أنظر: المادة رقم: 11 من المرسوم التنفيذي393/21، سالف الذكر.

[4]– القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذي الحجة 1443 الموافق 11 يوليو 2022 المحدد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية الجريدة الرسمية عدد 59 المؤرخة في 08 سبتمبر 2022.

[5]– القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022، سالف الذكر.

❖ **مصلحة مسح الأراضي.**

تكون هذه المصلحة من ثلاث (3) مكاتب موزعة عليها اختصاصاتها والتي جاءت في تنفيذ برام الإنتاج المسحي وتجديده القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية وضمان تحيينها وتوافقها مع السجل العقاري ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية ويعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها[1].

1. **مكتب الأشغال المسحية:** يكلف بما يلي:

- إعداد الملفات المتعلقة بعمل لجان مسح الأراضي لتعيين الحدود مع ضمان أمانة هذه اللجنة.
- تنفيذ ومتابعة برنامج الإنتاج المسحي.
- القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسلم الوثائق المسحية.

2. **مكتب الطوبوغرافيا:** يكلف بما يلي:

- ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية وتعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها
- مركزة الممسوحات المخططات ذات المقاييس الكبيرة.

3. **مكتب الحفظ المسحي:** يكلف بما يلي[2]:

- ضمان تحيين الوثائق المسحية وتوافقها مع السجل العقاري.
- معاينة التعديلات الواجب القيام بها على الوثائق المسحية
- ضمان تنفيذ ومتابعة برام تجديد مسح الأراضي.

❖ **مصلحة الحفظ العقاري**

تتكون هذه المصلحة من أربع (4) مكاتب موزعة عليها اختصاصاتها والتي جاءت في تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتحيينه القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري تأطير تنفيذ خدمات الحفظ العقاري وخي على النحو الأتي:[3].

1. مكتب الشهر العقاري: يكلف بما يلي:

- السهر على تن يم عملية الشهر العقاري.
- القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

2. مكتب السجل العقاري: يكلف بما يلي

- السهر على تنفيذ النشطات التي تساهم في تأسي السجل العقاري وتحيينه.
- متابعة تطور عمليات ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 21-252 مؤرخ في 25 شوال عام 1442 الموافق06 يونيو سنة ،2021 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية ، ج. ر عدد47 المؤرخة في 15يوليو 2021.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 21-252 ، سالف الذكر.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 21-252، سالف الذكر.

3. **مكتب البطاقات والوثائق وخدمات المحافظات العقارية:** يكلف بما يلي:
   - السهر على تأطير عمليات إنشاء وتحيين البطاقات العقارية.
   - تأطير تنفيذ خدمات المحافظات العقارية.
4. **مكتب مراقبة أنشطة المحافظات العقارية ومتابعة مداخيلها:** يكلف بما يلي:

- مراقبة أنشطة المحاف ات العقارية وإعداد تقارير بذل وتبليغها للسلطة السلمية.
- متابعة عمليات تحصيل الحقوق الناتجة عن خدمات مسح الأراضي والحفظ العقاري وأعداد الوضعيات الخاصة بذلك السهر على توحيد مناهج عمل المحافظات العقارية.

❖ **مصلحة منازعات مسح الأراض والحفظ العقاري.**

تتكون هذه المصلحة من مكتبين (2) توزع عيها الاختصاصات المكلفة بها والمتمثلة في متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة دراسة بالتنسيق مع المصالح الأخرى للمديرية الولائية العرائض والشكاوي المستلمة وضمان متابعتها[1].

1. **مكتب العرائض والمذكرات القضائية** يكلف بما يلي:

- ضمان تمثيل إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الجهات القضائية المختصة.
- إعداد العرائض والمذكرات القضائية.
- دراسة بالتنسيق المصالح الأخرى للمديرية الولائية العرائض والشكاوي المستلمة ضمان متابعتها.

2. **مكتب متابعة الإجراءات القضائية.** يكلف بما يلي:

- متابعة تنفيذ الأحكام والأوامر والقرارات القضائية.
- التنسيق مع المساعدين القضائيين في القضايا ذات الصلة بمسح الأراضي والحفظ العقاري.

❖ **مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف[2].**

وتتكون هذه المصلحة من ثلاث(3) مكاتب حيث تقوم بتنفيذ البرامج المتعلقة برقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري وتنظيم استقبال الجمهور وإعلامه والعمل على تحسين الخدمة العمومية وتنظيم وتسيير أرشيف ووثائق المديرية الولائية.

1. **مكتب رقمنة أنشطة مس الأراضي والحفر العقاري.**

- إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها.
- تنفيذ البرام التي تسطرها السلطة السلّمية في مجلة رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري.
- صيانة تجهيزات الإعلام الآلي المخصصة لمختلف هياكل المديرية الولائية السهر على استغلالها الأمثل.

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 21-252 ، سالف الذكر.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 21-252 ، سالف الذكر.

2. مكتب التوجيه والاتصال

- تنظيم استقبال وتوجيه الجمهور.
- تطوير وسائل الاتصال بين الإدارة والمتعاملين وتحسين العلاقة بينهما
- السهر على تحسين الخدمة العمومية.

3. مكتب الأرشيف

- تنظيم وتسيير أرشيف ووثائق المديرية الولائية
- تحضير ومتابعة عمليات ترتيب وتحويل الوثائق الموجهة للأرشيف بالتنسيق مع المصالح المعنية.

❖ **مصلحة الوسائل العامة**

تكلف هذه المصلحة بضمان تسيير ميزانية المديرية الولائية تحت سلطة المدير الولائي وضمان تزويد هياكل المديرية الولائية بوسائل وتجهيزات العمل والسهر على صيانتها، كما تكلف بتنسيق مع مستخدمي المديرية الولائية والمصالح التابعة لها، وتتكون هذه المصلحة من مكتبين[1]:

1. مكتب تنسيق تسيير المستخدمين

- تقدير الاحتياجات السنوية في مناصب الشغل اللازمة للسير الحسن لمختلف المصال التابعة للمديرية الولائية وإعداد تقرير بذلك للمديرية الجهوية.
- تقديم الاقتراحات المرتبطة بتسيير المستخدمين وتنسيق تنفيذها مع المديرية الجهوية.
- إبلاغ المديرية الجهوية بكل تغيير في الحياة الاجتماعية والمهنية للمستخدمين والمسك الحين لملفاتهم ووضعيات تعدادهم.
- المشاركة في تنفيذ برامج التكوين وتحسين المستوى بالتنسيق مع المديرية الجهوية.

2. مكتب الوسائل والمحاسبة

- تنفيذ ميزانية المديرية الولائية.
- تقدير احتياجات الهياكل التابعة للمديرية الولائية من وسائل المادية والتقنية والمالية، وإعداد تقرير للمديرية الجهوية.
- ضمان تزويد الهياكل التابعة للمديرية الولائية بوسائل وتجهيزات العمل والسهر على صيانتها.
- اتخاذ التدابير الوقائية في إطار أمن الأشخاص والممتلكات على مستوى جميع المصالح والهياكل التابعة للمديرية الولائية.
- تسيير المطبوعات ومتابعة استغلالها على مستوى الهياكل التابعة للمديرية الولائية.

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 21-252 ، سالف الذكر.

المطلب الثاني: لجنة مسح الأراضي.

استنادا إلى المرسوم رقم: 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92 تم إنشاء هيئة بغرض وضع الحدود في كل بلد بمجرد افتتاح عمليات مسح الأراضي سميت بلجنة مسح الأراضي، مع تحديد الأعضاء المشكلين لها، بالإضافة إلى تبيان أهم المهام الموكلة لها في إطار تطهير الملكية العقارية حيث سنتناول فيه تشكيلة لجنة مسح الاراض (فرع أول) ومهماها (فرع ثاني) وصلاحيتها (فرع ثالث).

الفرع الأول: تشكيلة لجنة مسح الأراضي

يتم الإعلان عن انطلاق عملية المسح في البلدية المعنية بذلك بموجب قرار صادر من الوالي بناء على طلب من المدير الولائي لمسح الأراضي[1]، حيث يتضمن خصوصا تحديد تاريخ لافتتاح العمليات المسحية، والتي تنطلق بعد مدة شهر على أقصى حد من تاريخ نشر القرار.

يتم نشر القرار المعني في الجريدة الرسمية، و في الجرائد اليومية، مع تبليغه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بتلك العمليات، في حين يعلم الجمهور بها من خلال الملصقات الإعلانية في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة لها، في أجل (15) يوما قبل افتتاح العمليات[2].

وتجدر الإشارة هنا إلى أنه ومع التطور التكنولوجي يمكن الاعتماد كذلك على الوسائط الإلكترونية لتحقيق عملية الإعلان، فالتأكيد على مبدأ إعلام الجمهور راجع إلى خطورة الآثار المترتبة عن العملية في حال غياب الملاك أو الحائزين للعقار الموجود في الأراضي المراد مسحها، وفي ذلك تجنب لقيام أية نزاعات بصددها فيما بعد.

ويعتبر قرار الوالي المختص إقليميا رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح، لذلك يسهر المدراء الولائيون للمسح تحت إشراف المدراء الجهويين للمسح على إعطاء أهمية خاصة لتطبيق القرار ويعدون تقريرا يتضمن[3]:

- التاريخ المقترح على الوالي لاتخاذ قرار افتتاح عمليات المسح.
- تاريخ اتخاذ القرار من الوالي.
- تاريخ تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- المراجع الخاصة بإشهار القرار في الجريدة الرسمية أو المدونات الإدارية الولائية والجرائد اليومية.
- وتاريخ إلصاق الإعلانات.
- الصعوبات التي تمت مواجهتها.

---

[1]– مشطر ليلى، **الهيئات المتداخلة في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة**، مجلة الدراسات والبحوث القانونية المجلد 7 العدد2 (2022)، ص264.

[2]– أنظر: المادتان 2 و 3 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

[3]– مشطر ليلى، **الهيئات المتداخلة في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة** ، مرجع سابق، ص264.

وبناء على ذلك تنشأ لجنة مسح الأراضي متشكلة من أعضاء أساسيين وآخرين إضافيين، يعينون من قبل الوالي المختص اقليميا، بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الدولة في الولاية.

1. الأعضاء الأساسيين في لجنة مسح الأراضي

تضم اللجنة 10 أعضاء دائمين فيها وهم كالآتي[1]:

- **رئيس اللجنة:** يكون قاضيا من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها، ويعين من قبل رئيس المجلس القضائي.
- **نائب رئيس اللجنة:** رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثل عنه.
- **ممثل واحد عن كل من الصالح التالية:**

المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

المصالح المحلية للأملاك الوطنية.

وزارة الدفاع الوطني.

المصلحة الولائية للتعمير.

- **موثق:** تعينه الهيئة ذات الصلاحية في منظمة الموثقين.
- **مهندس خبير عقاري** تعينه الهيئة المختصة بذلك.
- **المحافظ العقاري** المختص إقليميا أو ممثله.
- **المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثل عنه**

2. الأعضاء الإضافيين في لجنة مسح الأراضي

تستكمل لجنة مسح الأراضي بأعضاء إضافيين بحسب العمليات المراد إنجازها، وذلك على النحو التالي[2]:

ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية: وذلك بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية.

ممثل عن كل من المصالح المحلية للفلاحة وللري: بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية.

بمقارنة بسيطة بين كل من المرسوم رقم 62/76 والمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المعدل والمتمم له، فيما يتعلق بتشكيلة اللجنة يلاحظ ما يلي:

---

[1]– أنظر: المادة 07 فقرة 02 المرسوم التنفيذي رقم 92–134 الممضي في 07 أبريل 1992 يعدل ويتمم المرسوم رقم 76–62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، المعدل والمتمم، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، السالف الذكر

[2]– أنظر: المادة 07 فقرة 03 المرسوم التنفيذي رقم 92–134 الممضي في 07 أبريل 1992 يعدل ويتمم المرسوم رقم 76–62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، المعدل والمتمم، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، السالف الذكر

العدد: تم التوسيع في عدد أعضاء اللجنة، بحيث أصبحت تضم أعضاء إضافيين علاوة على (10) أعضاء الدائمين فيها.

صفة الأعضاء: تم التنويع في الفئات المشكلة للجنة بما يتناسب والمهمة الموكلة لها في إطار عملية المسح، ويتلاءم مع النظام الاقتصادي للدولة، وذلك كالتالي[1]:

نيابة رئاسة اللجنة: يتولاها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من ينوب عنه، باعتباره ممثلا عن السلطة الإدارية و الشعبية المنتخبة، و لكون عملية المسح تجري في إقليم البلدية التي يرأسها.

ممثل إدارة أملاك الدولة: ذلك حتى لا يتم الإعتداء على أملاك الدولة، فيتولى الممثل بعضويته الدفاع عنها.

ممثل مصلحة التعمير: بغرض الحفاظ على المخطط العمراني على مستوى البلدية وحماية مواردها الطبيعية.

المحافظ العقاري: يتولى تسليم الدفتر العقاري بعد انتهاء عملية المسح واستنفاذ كل الإجراءات اللازمة، بناء على الملف المقدم له من إدارة المسح.

ممثل وزارة الدفاع الوطني: يتمثل في رئيس القطاع العسكري على مستوى الولاية أو ممثل عنه بغرض المحافظة على الممتلكات التابعة لقطاعه.

مهندس خبير عقاري: لكون العملية المسحية ذات طابع فني تستلزم أهل الخبرة.

ممثل مصالح إدارة الضرائب: يتولى تعيينه مدير الضرائب بالولاية، بالنظر إلى الدور الجنائي للعملية.

المدير الولائي للمسح: كممثل محلي للوكالة الوطنية للمسح قبل حلها، والذي يقدم للجنة تقريرا تفصيليا عن المسح على مستوى البلدية.

المحافظة على الصبغة القضائية للجنة نسبة إلى كون رئيسها قاضيا من المحكمة التي توجد البلدية المعنية في دائرة اختصاصها، بشرط أن يكون ذو خبرة في المجال العقاري بصفة عامة.

الفرع الثاني: مهام لجنة مسح الأراضي

لقد حدد المرسوم رقم: 62/76، ومعدل ومتمم الصلاحيات الموكلة للجنة في إطار عملية مسح الأراضي، بحيث تجتمع وفقا للآليات المحددة لها في سبيل تجسيدها و تكريسها من الناحية العملية.

تنعقد اجتماعات لجنة مسح الأراضي على النحو التالي:[2]

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 92-134 الممضي في 07 أبريل 1992 يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، المعدل والمتمم، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج ر رقم 26 المؤرخة في 08 أبريل 1992 ، السالف الذكر

[2]- أنظر : المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 الممضي في 07 أبريل 1992 يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، المعدل والمتمم، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، السالف الذكر.

- تجتمع اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبمناسبة الدعوة الصادرة عن رئيسها.
- يحرر محضر مفصل عن المداولات.
- يتم اتخاذ القرارات بأغلبية $\frac{2}{3}$ أصوات الأعضاء الحاضرين في حالة تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا.
- تنفذ القرارات المتخذة من قبل اللجنة بموجب مقرر يصدره الوالي.

الملاحظ هنا :أن رئيس اللجنة يتمتع بحرية اختيار طريقة استدعائه للأعضاء من أجل الاجتماع، باعتبار أن القانون لم يلزمه بآلية معينة، لذلك فقد يكون الاستدعاء وفقا للإجراءات الرسمية و مثاله عن طريق محضر قضائي، أو حتى بطرق غير رسمية كالاتصال الشخصي من الرئيس بكل عضو ودعوتهم للاجتماع، فالأصل في النهاية والعبرة بوصول المعلومة إلى الأطراف المعنيين بها.

في حال عدم اكتمال النصاب المحدد قانونا لإمكانية اتخاذ القرارات، وجب على الرئيس الدعوة من جديد لاجتماع جديد، وذلك تفاديا لعدم تنفيذ قراراتها من طرف الوالي[1].

الفرع الثالث: صلاحيات لجنة مسح الأراضي

استنادا إلى المادة 9 من المرسوم رقم62/67 تتمثل صلاحيات لجنة مسح الأراضي فيما يلي:

جمع كل الوثائق والبيانات اللازمة: من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، ويتم ذلك عن طريق التحدي و إعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من قبل المعهد الوطني للخرائط، فتنسق بناء عليها جميع الجهود لأجل جمع كل المخططات و التصاميم، وخاصة القديمة منها كمخططات الوحدات الإدارية القديمة، ومخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية المصادق أو غير المصادق عليها[2] .

- التثبت والتأكد عند الاقتضاء من اتفاق الأطراف المعنيين حول حدود عقاراتهم.
- العمل على التوفيق بين الأشخاص كلما أمكن ذلك في حال اختلافهم وعدم اتفاقهم.
- الفصل في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي، بالاعتماد على جميع الوثائق العقارية وخصوصا سندات وشهادات الملكية المسلمة لأصحابها على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية، ولتحقيق ذلك يجب على المالكين أو الحائزين للحقوق العينية الحضور إلى عين المكان للإدلاء بملاحظاتهم عند الإقتضاء[3].
- إيداع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الإنتهاء من الأشغال التقنية طوال مدة شهر على الأقل بمقر البلدية، ويحق للمعنيين الإطلاع عليها، كما يمكنهم تقديم شكاويهم ضمن ذات الأجل إما كتابة

---

[1]- مشطر ليلى، **الهيئات المتداخلة في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة**، مرجع سابق، ص267.

[2]- مشطر ليلى، مرجع نفسه، ص267.

[3]- أنظر: المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 الممضي في 07 أبريل 1992 يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، المعدل والمتمم، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، السالف الذكر.

إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفاهة إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس في الموعد المعلن عنه للجمهور[1].

– يمكن أن يتم الإيداع عند الانتهاء من الأشغال التقنية بقسم أو مجموعة أقسام عندما يتطلب القيام بعمليات المسح على تراب البلدية مدة تفوق السنة[2].

– فحص الشكاوي المقدمة خلال الأجل القانوني المحدد سابقا و إبداء رأيها بشأنها و محاولة التوفيق بين الخصوم، وفي حال الفشل في ذلك، يتم وضع حدود مؤقتة لتلك العقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار مسألة الحيازة.

وكنتيجة كذلك تعتبر الوثائق المساحية مطابقة لوضعية الملكيات ويتم العمل بها، باستثناء الأجزاء المتنازع فيها، التي يمنح بصددها المالكين أجل(3) أشهر من أجل الاتفاق على حدودهم، أو لرفع دعوى أمام القضاء المختص إقليميا، وعند انقضاء الأجل تصبح الحدود المؤقتة نهائية، ما عدا حالات الغلط المادي المعترف به وكذا حقوق المالك الحقيقي الذي يكشف عن نفسه ولا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين[3].

من الناحية العملية يتولى أعوان إدارة المسح الانتقال ميدانيا لكل عقار مشمول بعملية المسح في شكل فرق ومجموعات تضم تقنيين وأعوان محققين بغرض جمع المعلومات المتعلقة بمجموعة الملكيات والأعباء الواردة على العقار، هوية مالكه أو ملاكه، طبيعته القانونية، انطلاقا من الوثائق المسلمة لهم، وفي حال عدم اتفاق الملاك المجاورين على وضعية الحدود التي تفصلهم، وفي غياب العناصر التقديرية في العقود أو شهادات الملكية أو الحيازة، يتولى مثبت الحدود إخطار لجنة المسح التي تتكفل بمصالحة الأطراف.

وعند انعدام المصالحة تؤكد الحد ود الفعلية، غير أنه إذا كان المالك المجاور أو الغير يطالب بجزء كبير من العقار، فإن المساحة المطالب بها تحدد كمجموعة ملكية مفترضة لفائدة حائز العقار في انتظار فصل القضاء المختص في مدة 3 أشهر، و فيما عدا ذلك يصبح التثبت المؤقت نهائيا[4].

و بخصوص القضاء المختص: إذا تعلق الأمر بنزاع بين شخصين أو أكثر من أشخاص القانون الخاص كالأشخاص الطبيعيين، فالقضاء العقاري هو المختص، أما إذا تعلق الأمر بوجود أحد أطراف النزاع من أشخاص القانون العام فالقضاء الإداري هو صاحب الإختصاص النوعي.

---

[1]– أنظر: المادة 11 فقرة 01 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 92–134 الممضي في 07 أبريل 1992 يعدل ويتمم المرسوم رقم 76–62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، المعدل والمتمم، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، السالف الذكر

[2]– أنظر: المادة 11 فقرة 03 من المرسوم رقم62/76 المعدل والمتمم، مرجع نفسه.

[3]– أنظر: المادتان 13 و14 من المرسوم رقم62/76 المعدل والمتمم، مرجع نفسه.

[4]– التعليمة رقم 16، المؤرخة في 25 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم ، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية

المطلب الثالث: المحافظة العقارية

تودع وثائق المسح كمرحلة أخيرة لدى محافظة العقارية المختصة إقليميا قصد الانطلاق في تأسيس السجل العقاري الذي يهدف إلى تثبيت الملكية العقارية الأمر الذي نصت عليه المادة الثامنة(08) من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري السالف الذكر .

الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية:

وهي هيئة إدارية عمومية وظيفتها الأصلية حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر تزاول مهامها تحت وصاية وزير المالية[1]، أحدثت بموجب المادة 20 منه إلى نصوص تنظيمية تصدر لاحقا يقصد بها المرسوم 63/76 ، وهذا ما أشارت إليه المادتان 21 و22 من الأمر 74/75 حيث نصتا على أن كل ما يتعلق بشروط تعيين المحافظين العقاريين وكذا كيفيات التحقيق والتدقيق في هوية الأطراف وصحة الوثائق سوف يحدد في مرسوم يصدر لاحقا (المواد20 و 21 و 22 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975المتعلق بإعداد مسح الأراض ي العام و تأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم)، و من خلال استقرائنا لأحكام الأمر74/75 نجد أن المشرع قد ركز على مهمة أساسية ومحورية في عملية الشهر تقوم بها المحافظة العقارية وهي مسك السجل العقاري إضافة إلى مسك مجموعة البطاقات وتسليم الدفتر العقاري[2].

إذ تعتبر من أهم الآليات القانونية التي أنشأتها الدولة ونظمتها في تشريعاتها باعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق، يتولى تسييرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري[3]، يعمل على رقابة مدى قانونية الوثائق المقدمة للشهر العقاري[4]، من مهامه أيضا إلى ما سبق استلام وثائق المسح ، وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري وتسليم الدفاتر العقارية لأصحابها وكذا تحيين المعلومات حتى تتوافق معلومات إدارة المسح مع هو موجود في سجلات المحافظة العقارية.

ومن الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يفرق بين مهام الموكلة للمحافظة العقارية باعتبارها هيئة إدارية عمومية وبين مهام المحافظ العقاري باعتباره موظف يسير هذه الهيئة والثابت أن مسألة عدم تحديد المهام تؤدي حتما إلى إشكاليات عملية.

---

[1]– حيروش نور الدين، يحياوي سعاد، **النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري**، مجلة التمكين الاجتماعي مجلة فصلية دولية أكاديمية محكمة، المجلد الأول، العدد الرابع، تاريخ النشر ديسمبر 2019، ص280.

[2]– حيروش نور الدين، يحياوي سعاد، **النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري** مرجع سابق، ص280

[3]– المحافظ العقاري هو موظف معين بقرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالاشهار العقاري

[4]– شعبان هند، **إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائر** مرجع سابق، ص190

الفرع الثاني: أقسام المحافظة العقارية:

حسب المادة الثالثة (03) من القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04[1] المحدد للنظام الداخلي لها إلى ثلاثة أقسام ، قسم الإيداعات وعملية المحاسبة وقسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات وقسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي، يعتبر القسم الأول أهم الأقسام إذ لا يمكن للمحافظ شهر أي محرر دون أن يكون مسجلا مسبقا على مستوى هذا القسم الخاص بالإيداع، تتم الاشارة إلى مراجع الإيداع وتاريخه ويقفل هذا السجل في نهاية كل يوم[2]، يوقع على هذا السجل قاض من المحكمة المختصة اقليميا وتودع نسخة من السجل المقفل للسنة التي مضت لدى كتابة ضبط المجلس القضائي المختص قصد الحفاظ عليها وبالرجوع إليها عند الحاجة[3].

كما يكلف هذا القسم بعمليات المحاسبة وتحصيل رسوم الاشهار العقاري، يتم كل ذلك تحت إشراف وتسيير موظف يعين من بين الموظفين الذين لهم خدمة فعلية لمدة خمس (05) سنوات على الأقل كما ورد في نص المادة الثامنة(08) من المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 1992/03/14 المعدل والمتمم المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخاصة لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها أو تصنيفها، يسهر على فحص الوثائق المودعة للشهر ومدى توافر الشروط المطلوبة ويكون قبول الإيداع أو رفضه بمبادرة منه[4].

أما قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات فتسند له مهمة ترتيب وتنظيم كل السندات والعقود التي تم شهرها بقسم الإيداع وتسجيلها بالسجل العقاري، حتى يعكس الوضعية الحقيقية ويصبح دليلا ماديا لكل المعاملات الواردة على الملكية العقارية أو الحقوق العينية.

كما يقوم هذا القسم بتسليم المعلومات في شكل شهادة لكل من يطلبها بعد البحث في البطاقات العقارية وتسليم نسخا من الوثائق المشهرة مقابل رسوم ثابتة[5].

---

[1]– القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04 المتعلق بتحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري المنشور بالجريدة الرسمية عدد 38، لسنة 1991.

[2]– عبد الغني بوزيتون، **المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري**، مرجع سابق، ص46.

[3]– عماد الدين رحايمية، **دور التحقيق العقاري في تطهير واثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**، مجلة القانون العقاري جامعة البلدية، ص213.

[4]– خالد رمول، **المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري**، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجيستير، جامعة البليدة الجزائر 2000/199، ص75.

[5]– ريم مراحي، **دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع**، مرجع سابق، ص98.

أما قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي فتستند إليه مهمة التعامل مع إدارة المسح باعتبارها المكلف باستقبال وثائق المسح العام للأراضي بعد إتمام العملية على مستوى البلدية أو جز منها[1]، وتسند له مهمة متابعة المنازعات التي تثور بشأن تأسيس السجل العقاري ، وتلقى الاعتراضات التي تسجل ضد عملية الترقيم.

كما يشرف هذا القسم إلى إنشاء بطاقات للعقارات التي شملتها عملية المسح في إطار إعداد السجل تطبيقا لنظام الشهر العيني، كما تسند مهمة مسك الدفتر الأم أو ما يسمى بالمصفوفة[2]، كما يقوم بتسليم شهادات الترقيم المؤقت وإعداد وتسليم الدفاتر العقارية.

[1]– خالد رمول، **المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري** ، مرجع سابق، ص 77.

[2]– عبد الغني بوزيتون، **المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري** مرجع سابق، ص47.

المبحث الثالث: سير عملية مسح الاراضي

تعد عملية المسح العقاري الركيزة الأساسية لتحقيق نظام الشهر العيني العقاري ونظرا للمزيا التي يحققها هذا النظام فقد كان المشرع الجزائري صارما قانونيا وشكليا للسير الحسن لهذه العملية بداية من تاريخ الاعلان عن إنطلاق العملية إلى غاية اختتامها.

إذ عملية المسح العقاري على جملة من الإجراءات العلمية تضمنتها مجموعة من النصوص أهمها المرسوم التنفيذي رقم62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتتمثل أساسا في الإجراءات التحضرية، وأخرى ميدانية وأخيرا ختامية.

المطلب الاول: الإجراءات التحضيرية لعملية مسح العقاري

لابد من القيام بإجراءات تمهيدية لتحضير الأرضية الخصبة لمباشرة عمليات المسح وتتمثل هذه الإجراءات أساسا في عملية جمع الوثائق أو لتصوير الجوي(الفرع الأول)، ثم عملية تجزئة الإقليم البلدي او لإعلان عن بدء عملية المسح العقاري(الفرع الثاني).

الفرع الاول: عملية جمع الوثائق أو التصوير الجوي.

من بين الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري عملية جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء عملية المسح للتعرف على الملكيات العمومية والوقفية، ويتم ذلك عن طريق التحري واعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، التي يتم من خلالها تنسيق جميع الجهود لأجل جمع كل المخططات والوثائق والتصاميم الضرورية، ويتولى هذه الخطوة مدير مكتب المسح على المستوى الولائي حيث يتعلق الأمر بكل وثيقة متعلقة بالبلدية المعنية من مخططات قديمة كمخططات تعيين حدود البلدية المعنية وكذا الوثائق المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، التي أجريت على مستوى إقليم البلدية، وكذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل، التخصيص، التحويل، فهذه الوثائق المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة والبلديات تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي العام، ويتم إيجادها على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي كذلك مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية المصادق عليها أو غير المصادق عليها[1].

المخططات الخاصة بالأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي، كما يجب على مصالح المحافظة العقارية أن تقدم قائمة للملاك بالإضافة إلى جمع الوثائق السابقة، تأتي عملية التصوير الجوي، بحيث يجب أخذ صور جوية للأراضي المراد مسحها وذلك من طرف المعهد الوطني الخرائط وتكون الصورة الجوية دقيقة عندما يكون سطح الأرض خاليا من المرتفعات وأفقيا بحيث يكون محور التقاط الصور عموديا، وعند الانتهاء من التقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم للبلدية موضوع المسح تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح

1- محمود عبد العزيز، **آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري** ، مرجع سابق، ص 53

الأراضي من أجل إعداد وثيقتين أساسيتين تختلفان حسب الطابع الجغرافي للإقليم[1] ، وهذا يتعلق بالصور الجوية للمعالجة والتي تعد بمثابة وثيقة يتم إعدادها بسلم معين لها المواصفات المترية للمخطط، بحيث مرأي الصورة الجوية قياسا على الصورة الجوية الملتقطة وفقا لتقنيات خاصة، ولكل صورة جوية معالجة يتم إعداد نسخة منها حتى تستعمل في عملية المسح أما الأصل فيحتفظ به، أما الوثيقة الثانية فتتعلق بالمخطط البياني للحدود وهو بمثابة وثيقة بيانية مترتبة تتمتع بمواصفات الإظهار والدقة والخاصة بالمخطط الطوبوغرافي، وذلك من خلال استغلال كل التفاصيل الواردة في الصور الجوية، ويتم الحصول على ورق هيلوغرافي للصور الجوية والاسترجاعات الفوتوغرافية[2].

الفرع الاول: عملية بدء المسح العقاري

بعد إعداد هذه الوثائق ترسل لإدارة مسح الأراضي لتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مسحية والتي تتكون من تجمع لأجزاء الملكية، وكل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضي أو قطعة أرض، بحيث لا يمكن مسح بلدية ما دفعة واحدة، إنما يجب إعداد خطة لتقسيمها بعد إعداد المخططات للمنطقة المقرر مسحها ويتم التقسيم بناء على تلك الوثائق المقدمة والمعدة من طرف الخبير الطوبوغرافي، ويتعين عند مباشرة عملية التقسيم مراعاة بعض الشروط المتمثلة في أن يكون محيط القسم المساحي ذا حدود قد تكون طبيعية أو غير طبيعية عدم تقسيم الأماكن المسماة، إذ يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم، تقسيم وحدة عقارية متجانسة وبعد تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، وجب القيام بترقيم تلك الأقسام تصاعديا وبدون انقطاع فالقسم الواقع في الشمال الغربي يعطى له رقم 01 ويستمر الترقيم الأفقي في اتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تدريجيبطريقة منتظمة ذهابا وايابا مع إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين، كما يجب م ا رعاة عدم الخلط بين الأقسام الحضرية والريفية في عملية الترقيم[3].

بمجرد الانتهاء من الأعمال المذكورة آنفا، يقترح السيد مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري على السيد الوالي إصدار قرار الإعلان عن انطلاق عملية مسح الأراضي العام وتعيين لجنة مسح الأراضي بحيث تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام المعدل والمتمم على أنه: " إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار[4].

1- نورة أورحمون، **إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**، مذكرة ماجيستير غير منشورة قانون المسؤولية المهنية كليةالحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري ، تيزي وزو الجزائر 2012 ص 145.

2- خلفوني مجيد، **نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري**، دار هومة للطباعة والنشر ط2، الجزائر2008 ، ص 81.

3- نورة أورحمون، **إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**، مرجع سابق، ص147.

4- جميلة فيسح ، مرجع سابق ص ص 103-104.

وينشر القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرا رات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني".

باستقراء نص هذه المادة نجد أن عمليات مسح الأراضي تنطلق بعد شهر من نشر قرار الوالي في الجريدة الرسمية، وكذلك الجرائد اليومية الوطنية مع ضرورة تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي، ونشره في مدونة القرا رات الإدارية للولاية، أما الجمهور فيتم إعلامه عن طريق لصق الإعلانات في اللوحات الإشهارية في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة ويكون ذلك في أجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح هذه العمليات، ويعتبر القرار الذي يصدره الوالي المختص إقليميا بمثابة رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح العقاري بالبلدية المعنية، لذلك يسهر المدراء الولائيون للمسح تحت إشراف المدراء الجهويون للمسح على إعطاء أهمية خاصة لتطبيق هذا القرار، بإعدادهم تقرير يوجهونه إلى مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الذي يتضمن البيانات التالية:

- تحديد البلدية التي ستنطلق فيها عملية المسح.
- تاريخ تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- المراجع الخاصة بإشهار هذا القرار في الجريدة الرسمية أو في المدونات الإدارية الولائية وتاريخ إلصاق الإعلانات واعلانها للجمهور.
- الصعوبات التي تم مواجهتها.
- تاريخ اتخاذ القرار من الوالي والتاريخ المحدد لافتتاح عمليات المسح.

وتتجلى الحكمة من ذلك الإعلام في حضور كل المعنيين بهذه العملية، خاصة الملاك الذي يعتبر حضورهم ضروري، لتجنب قيام النزاعات فيما بعد، وكذا ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الاستيلاء[1]

المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية لعملية مسح العقاري

يتم إجراء جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية لإعداد المخطط المساحي لحدود العقارات ومن خلال هذا المطلب سوف نتطرق إلى عملية تعيين الحدود (الفرع الأول)، ثم عملية معاينة التحقيق العقاري(الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعيين الحدود.

تنص المادة1 / 5 من المرسوم رقم 76 / 62 المعدل والمتمم على أنه "**ينبغي على البلديات أن تحدد محيط إقليمها**" ، فتعتبر معرفة حدود إقليم البلدية أول عملية في التجسيد الميداني لعملية المسح[2]،

ان عملية التحديد هي معرفة الحدود الإقليمية للبلدية استنادا إلى الوثائق الرسمية لدى مكتب المسح ، وتنقل تلك الحدود على محضر تعيين الحدود ليتم إظهارها على مخطط بياني للحدود يكون مرفقا بمحضر تعيين

1- نعيمة حاجي، **المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر** ، مرجع سابق، ص 24.

2– ريم مراحي، **دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري**، مرجع سابق، ص 127.

الحدود (التحديد)، ويحرر المحضر تقني مكلف بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وكذا رؤساء البلديات المجاورة، وفي حالة وجود اعتراض أو اقتراح تعديل طفيف في الحدود فان التقني يشير إلى ذلك في محضر التحديد ويتم التوقيع على هذا المحضر من طرف كل من حضر عملية التحديد بموافقة الوالي أو السيد وزير الداخلية إذا كانت الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى، أو حدود دولة أخرى[1]. ويحتوي المحضر على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية بأرقام والتعريف بحدودها ويقسم إلى مواد بقدر وجود المخططات البيانية و يحرر بعبارات واضحة و دقيقة، و يتعين بالخصوص عدم استعمال عبارات " الحافة اليسرى " أو "الحافة اليمنى للطريق، و لكن بتحديد اتجاه الحدود لهذه الطبيعة، كما يجب أن يشار وجوبا إلى مايلي[2]:

أ. **في الخانة الأولى** :رقم النقاط التي يتم ترقيمها ابتداء من الوحدة و بنظام تصاعدي للأعداد الطبيعية و بدون إ نقطاع.

ب. في الخانة الثانية توضع طبيعة النقطة مثل نصب أو مفترق الحدود أو ملتقى تفاصيل طبوغرافية (محاور الطرق، الولايات و الحفر).

ج. في الخانة الثالثة : تعيين الحدود بصفة دقيقة قدر الإمكان(محور الحفرة أو طريق أو وادي...) حد مستقيم أو مُلتوي، خط اعتباري.

د. في الخانة الرابعة: الملاحظات المحتملة، و بالخصوص، للإشارة إلى التعديلات البسيطة المقترحة، عدم إتفاق الأطراف، رقم النقطة كما هو مبين في محضر سابق لتثبيت الحدود.

تجمع باقي الوثائق المرفقة، عند الإقتضاء، بنفس الشروط في النسخة الأصلية للمحضر، و إذا رفض أحد الأطراف المعنيين الإمضاء فإن هذا الرفض و كذا الأسباب المثارة تقيد عند النهاية في بند النزاعات و إذا تعلق الأمر ما بين البلديات فللوالي أن يصلح بين الأطراف أو الفصل في النزاع.

أما إذا تعلق الأمر ما بين البلديات الواقعة بين ولايتين مجاورتين، فعلى الوزير الفصل في النزاع المقترح من الولاة المعنيين[3].

يعد المحضر في عدة نسخ بحيث يمكن الإحتفاظ بنسختين بالمصلحة وتسليم نسخة لكل مصلحة معنية الولاية، البلدية الممسوحة، البلديات المجاور[4].

---

[1]– الفقرة 1/2/ 1 من التعليمة رقم 16، مرجع سابق، ص07

[2]- التعليمة رقم 16، مرجع سابق، ص08.

[3]– القانون رقم: 19– 12 المؤرخ في 2019/12/11 يعدل ويتمم القانون رقم 84–09 المؤرخ في 04/02/1984 والمتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، و يتكون التنظيم الإقليمي الجديد للبلاد من 58 ولاية و1541 بلدية.

[4]– الفقرة 1، 2، 3 من التعليمة رقم 16، مرجع سابق.

وبعد الإنتهاء من عملية تعيين الحدود للبلدية، يقوم الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري بتعيين و تحديد الأماكن المُسماة و ذلك قصد توثيقها .غالبًا ما تكون حدودها غير معروفة وتجدد بإدلاءات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأمكنة و بكيفية تطابق مع حدود الملكية، وينبغي هنا الإستعانة بخرائط التحديد للبلديات المعدة على سلم 25.000/1 أو إلى 50.000/1 و كذا المخططات القديمة المشيخية.

يجب أن يكون المكان المسمى داخل قسم، ومن جهة أخرى، ينصح بحذف بعض الأماكن. المسماة، في المناطق التي تتواجد فيها بكثرة مما يعيق فهم المخطط[1].

الفرع الثاني: مرحلة التحقيق العقاري.

هو عبارة عن تحقيق ميداني يقوم به موظفان أحدهما تابع للمحافظة العقارية والأخر تابع لمصلحة أملاك الدولة على أن ينضم إلى هذه اللجنة عضو يمثل البلدية عندما يتعلق الأمر بتحديد أملاك البلدية[2]، ويؤدي مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح.

ويعتبر التحقيق العقاري أهم مرحلة فب إجراءات المسح هذا لأنت نتائج التحقيق ترتب كامل آثارها القانونية والمتمثلة في أن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات على أساس البيانات الموجودة بوثائق المسح ومن ثم على الأعوان المحققون أن يتمسكوا بالدقة في سير الأعمال الموكلة ونجاح التحقيق الذي يقومون به مرتبط بقاعدة أكيدة وهي مساهمة الملاك والشاغلين للعقارات ولهذا السبب يجب عليهم حث الأشخاص وهم الملاك أو الشاغلين على تقديم مساعداتهم ويشرحوا لهم موضوع التحقيق وهدف المشرع الذي يرتكز على تثمين قانون الأملاك العقارية على قواعد قانونية سليمة الملاك المعرفين سندات شرعية وهي الدفاتر العقارية.

إن الأعوان مكلفون بـ:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنين.
- إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تثير التحقيق.
- تقدير وقائع الحيازة المثارة
- الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق
- مقارنة المعلومات ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية والموجودة على مستوى أملاك الدولة والوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية .
- إعداد بطاقة التحقيق العقاري.

[1]– الفقرة 1، 2، 3 من التعليمة رقم 16، مرجع نفسه.

[2]– الفقرة 4 من التعليمة رقم 16، مرجع نفسه.

وهذا التحقيق يتم بحضور المعنيين الذين تم استدعائهم بموجب استدعاء فعلى الملاك أن يعطوا جميع الإيضاحات اللازمة وأن يثبتوا حقوقهم على العقارات محل المسح لكل وثائق الملكية الموجودة لديهم وحضورهم يكون شخصيا أوعن طريق من ينوب عنهم قانونا[1].

الفرع الثالث: الاجراءات الختامية وإيداع الوثائق المسحية

وبالانتهاء من عملية التحقيق العقاري يبدأ التحضير لإعداد الوثائق المساحية المتمثلة في المخطط المساحي وجدول الحساب وسجل مسح الأراضي[2].

أولا: المخطط المساحيLe Plan cadastral:

يعتبر هذا المخطط من أهم الوثائق الأساسية وهو عبارة عن مخطط بياني لإقليم بلدية ما إذ يقوم بتجزئة البلدية إلى أجزاء وقطع الأراضي وللمخطط المساحي أهمية بالغة تتمثل أساسا في كونه يعطى معلومات من أكبر وحدة عقارية إلى أصغرها.

ثانيا: جدول الحساب Le tableau des compte

وهو عبارة عن بطاقة لكل مالك ويضم في الجهة العليا وعلى اليسار اسم الولاية ومن اليمين اسم البلدية ويتكون الجدول من أربعة (04) خانات:

أ- الخانة الأولى: تحمل رقم الحساب.

ب- الخانة الثانية تحمل تاريخ فتح الحساب.

ج- الخانة الثالثة: التعريف بالمالك.

د- الخانة الرابعة: مخصصة لإعادة الترقيم.

وتكمن أهمية هذا الجدول في سهولة الإطلاع على الوثائق المساحية الأخرى.

ثالثا: جدول الأقسامEtat de section:

هو عبارة عن سجل ترتب فيه مجموعات الملكية وأجزائها حسب التسلسل الطبوغرافي[3] أي تبعا لتسلسل الأقسام وأرقام مجموعات الملكية لأين تكون كل قطعة مقابلة لرقم الحساب مالكها ويتضمن الجدول أرقام أجزاء الملكية الموجودة ضمن كل قسم مساحي في البلدية الممسوحة ويتم انطلاقا من وثيقتين هما:

الوثيقة B1: وهي خاصة ببطاقة أجزاء الملكية.

الوثيقة B2: وهي خاصة ببطاقة الأشخاص.

---

[1]- التعليمة رقم 16 ، مرجع سابق.

[2]- الفقرة 1، 2، 3 من التعليمة رقم 16، مرجع تفسه.

[3]- أنظر: المادة 08 من الأمر 74/75، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

رابعا: سجل الراضي (مصفوفة المسح) Le matrice cadastrale:

وتعد من أهم الوثائق المساحية بل هناك من يشبهها بالكشف البنكي[1] وهي عبارة عن سجل مكتوب من عدة صفحات تمثل كل صفحة منه حسابا خاص بالمالك فيها كل الوحدات العقارية التي يملكها المالك في إقليم بلدية ما، ولكل مجموعة ملكية يتم تعيين القسم ورقة القطعة المفصلة إلى أجزاء مع تحديد المساحة الخاصة بها.

إن مصفوفة المسح من الناحية العلمية هي عبارة عن جدول يضم عدة خانات تفيد فيها بالضرورة عدة بيانات ومعلومات تكشف عن الهوية الحقيقية للماك.

ويتم أعداد الوثائق المساحية على ثلاثة (03) نسخ تودع نسخة مها لدى مقر البلدية لمدة شهر لأين يمكن للمعنين الاطلاع على هذه الوثائق، وتتم عملية الايداع من طرف مدير المسح الذي يسلم هذه الوثائق لرئيس البلدية الذي يقوم بدوره تحرير محضر إيداع يتم إشهاره ضمن الأماكن المعدة لذلك في البلدية الممسوحة والبلديات المجاورة وكذا باستعمال وسائل الاتصال المكتوبة والمسموعة، ويمكن للمعنيين تقديم الشكاوي ضمن الآجل المذكور إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى ممثل الادارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهور.

ويمكن أن يتم الايداع عند الانتهاء من الاشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام، إذا كان القيام بعمليات مسح الاراضي على تراب البلدية تتطلب مدة تفوق السنة[2].

وتقدم الشكاوي المرفوعة إلى لجنة مسح الاراضي من أجل فحصها وإعطاء رأيها فيها وتحاول أت توفق بين المعنيين.

وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط ويعطي أجل قدره ثلاثة(03) أشهر فيها يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليما.

أما النسخة الثانية يحتفظ بها لدى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في حين يتم إيداع النسخة الثالثة لدى المحافظة العقارية[3].

---

[1]– أنظر: المادة 08 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع نفسه.

[2]– أنظر: المادة 11 من المرسوم رقم 62/76، المعدل والمتمم

[3]– التعليمة 16، مرجع سابق، ص ص 28،29.

خلاصة الفصل الأول

يعتبر المسح العقاري السبيل الوحيد لتحديد النطاق الطبيعي للعقار المراد مسحه، وتمكين صاحبه من حيازة سند الملكية الذي يعطيه الحق في التصرف في عقاره كما يريد، على ألا يخالف ذلك القوانين السارية المفعول، وعليه فإن عملية مسح الأراضي أو نظام السجل العيني هو الأسلوب الوحيد الكفيل بتسوية وضعية العقارات، وتطهير الملكيات العقارية وما يرد عليها من حقوق، وهو النظام الذي تطمح إلى تحقيقه الجزائر لما يوفره بصورة أكثر دقة واحكاما هو ضبط الملكية العقارية واستقرار المعاملات العقارية.

الفصل الثاني

الإشكاليات التطبيقية في عملية مسح الأراضي

عمدت الجزائر خلال السنوات الاخيرة إلى عناية كبيرة بالقطاع العقاري نظرا للسياسة الاقتصادية المنتهجة حيث عملت على تنظيمه والنهوض به وذلك محاولة منها للقضاء على المشاكل والصعوبات المتعلقة به من جهة وللحفاظ على استقرار الملكية العقارية عن طريق ترقيته وتحسين تسييره من الجهة الأخرى .

حيث تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب المادة27 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري كأصل عام ونظام الشهر الشخص كاستثناء إلا أن هذا السعي المتمثل أساسا في محاولة تنظيم القطاع العقاري قابله بطء وتأخر في عملية المسح من جهة، و من جهة أخرى مجموعة من الإشكالات التي تطرحها هذه العملية والمتلثمة في النصوص القانونية والإشكاليات المتعلقة بالإدارة ، بالإضافة إلى إشكاليات عملية الإيداع والترقيم إلى جانب الاشكالات المتعلقة بالعقارات غير المطالب بها(حساب المجهول).

المبحث الأول الاشكاليات القانونية والإدارية لعملية المسح.

بالرغم من ان المشرع الجزائري قام بإصدار عدة نصوص قوانين وتعليمات ومذكرات للإحاطة بعملية المسح الاراضي قانونيا وإجرائيا، إلا أنها واجهت العديد من الإشكاليات والمعوقات أدت إلى عدم اكتمالها لحد الساعة، كاتساع الأراضي والمساحة الشاسعة للدولة الجزائرية وتنوع تضاريسها.

كما أن هناك إشكاليات مرتبطة بكفاءة وتعداد القائمين عليها من إدارة وأعوان والخبرات القائمين بعملية المسح وإشكاليات خاصة بالملاك في حد ذاتهم والوثائق .

المطلب الأول: الإشكاليات القانونية لعملية المسح.

إن الملكية العقارية تعد من أهم الركائز التي يقوم عليها اقتصاد الدولة، وحتى يكون مسح الاراضي وهذا ما ظهر جليا تأخر كبيرا في عملية مسح الأراضي من خلال التسوية العقارية في هذا الاطار والناتج أعن عملية مسح الأراضي تتطلب آليات قانونية وإجراءات لتجاوز هذا البطء في اتمام أشغال المسح العقاري ليشمل كامل تراب الجزائر[1] .

وهذا ناتج عن بعض العوائق ولعل من أهمها الإشكاليات التي تعود إلى المنظومة القانونية في حد ذاتها والتي لم تشهد الاستقرار في ظل العيوب التي خلفها نظام الشهر الشخصي وهناك أيضا اشكاليات قانونية التي تتعلق بالجانب الميداني لعملية المسح كالأخطاء المادية بالإضافة إلى الأخطاء الحدود المؤقتة وايضا العقود العرفية من جانب الإثبات والمضمون، ولقد استحدث المشرع الجزائري عدة نصوص تنظيمية قصد تطهير الملكية العقارية وتسريع وتيرة عملية أشغال المسح الأراضي[2].

الفرع الأول: الأخطاء المادية

توكل عملية مسح الأراضي والتحقيق إلى أعون مكلفين طبقا للقوانين المعمول بها قصد معاينة العقارات محل المسح ومعرفة أصحابها غير أن اجتهاداتهم وتدقيقهم في العمليات الميدانية لا تخلوا من أخطاء وقد تختلف هذه الأخطاء من رسم الحدود وأخذ القياسات أو حساب المساحة ونقل أصحاب الحقوق العينية وقد تنشأ بعض النزعات حول الحدود الفاصلة بين الأملاح الممسوحة .

1- الذهبي خليفة، بلواضاح الطيب، **اشكالات عملية المسح على استقرار الملكية أثر في التشريع الجزائري**، مجلة الأفاق المجلد 12 العدد 01 جامعة المسيلة ، لسنة 2020، ص: 471.

2- الذهبي خليفة، بلواضاح الطيب، **اشكالات عملية المسح على استقرار الملكية أثر في التشريع الجزائري**، مرجع نفسه، ص 472

وعلى اعتبار أن مسألة تعيين الحدود تعد عنصرا جوهريا لضمان نتائج المسح وما يترتب عليه من حقوق عينية تكرس فيما بعد في سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري، فإن تغيير الحدود يؤثر على مصداقية نتائج المسح[1].

نصت المادة 14 على أنه: "يعطى أجل قدره ثلاثة (3) أشهر فيما يخص الاجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة اقليميا"[2].

يبقى هذا الاشكال قائما وينتقل حتى بعد الإيداع إلى المحافظة العقارية وبدورها تقوم بمصالحة الأطراف ، وإذا اختار المتخاصمون الذهاب على القضاء فإن الحدود ستظل على حالها إلى حين أن يفصل في النزاع وهذا ما يعرقل بدوره عملية المسح ويؤثر بالسلب على استقرار الملكية العقارية

❖ الأخطاء المتعلقة بمعلومات أصحاب الحقوق العينية والمساحة والقياس

قد يقع أعوان المسح العقاري في الأخطاء المتعلقة بمعلومات أصحاب العقارات الممسوحة إذ غالبا ما تخطئ لجان المسح في تحديد هوية المالك أو أن ينسب الحق العيني العقاري لغير صاحبه وغيرها من الاخطاء التي تنعكس بالسلب على الأهداف المسطرة من طرف المشرع الجزائري قصد إعداد وتأسيس السجل العقاري .

إن المشرع الجزائر أخطر المصالح المكلفة بضبط عملية مسح الأراضي صلاحية معاينة التغييرات وإمكانية تصحيح الأخطاء البسيطة التي تضر بالوضعية القانونية للعقارات.

لقد جاء في نص التعليمة رقم 3883[3] المؤرخة في 2004/07/24 المتعلقة بكيفية التعامل مع الفارق في المساحة المعاينة في مصفوفة المسح خاصة إذا تجاوز الفارق نسبة 20/1 من المساحة المذكورة في سند الملكية المحدد للمساحة الحقيقة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

ففي الحالة التي لا يتعدى الفارق في المساحة النسبة المذكورة سابقا، فيمكن إشهار العقد قانونا لدى المحافظة العقارية عملا بالمذكرة رقم 6713[4] المؤرخة في 2006/09/06 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

---

[1]– تعيمة حاجي، **المسح العام وتأسيس السجل عقاري في الجزائر**، مرجع سابق ، ص151.

[2]–أنظر: المادة (14) من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 الجريدة الرسمية العدد 23 لعام 1976.

[3]– التعليمة رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24 المتعلقة بإجراءات تصحيح أخطاء القياس وحساب المساحات، المديرية العامة لأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر 2004

[4]– التعليمة رقم 6713 المؤرخة في 2006/09/06 المتضمنة رسالة إلى ورثة بن الطيبة ، المديرية العامة لأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر2006.

أما في الحالة التي تجاوز فيها الفارق هذه النسبة فإن تسوية هذه الوضعية إداريا وذلك بتقديم التماس إلى المدير الولائي لمسح الأراضي يتضمن طلي تصحيح خطأ مادي ويكون مرفقا بالوثائق الثبوتية الدالة على ذلك أو يقدم التماس إلى المحافظ العقاري الذي يحوله إلى مصالح مسح الأراضي خلال ثلاثة (03) أيام من تاريخ تسجيله على مستوى المحافظة العقارية [1]، ومن خلال ذلك يجب على لجنة مسح الأراضي أن تقوم بالمعاينة والتحقيق في مدى صحة الأخطاء من عدمها ، وفي حالة ثبوته يتم تصحيحه وتتولى إجراء التغييرات على وثائق عملية المسح ، بعد تدوين وضعية أجزاء الملكية الجديدة والقديمة التي تغيرت ويتم إرسالها للمحافظ العقاري بموجب محضر خلال أجل قدره 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب ، وللمحافظ العقاري مهلة 48 ساعة للقيام بالتصحيح على أساس المعطيات الجديدة[2].

مع مرور الوقت حاولت المديرية العامة للأملاك الوطنية معالجة بعض الأخطاء في المساحة والقياس بموجب عدة مذكرات وتعليمات لاسيما التي وردت في القانون 21/04[3] المتضمن قانون المالية لسنة 2005 وما تضمنته المادة 47 منه التي نصعت على الأخطاء في المساحة والقياس في أطار عملية مسح الأراضي والتي مست العقارات التابعة للدولة بفارق يتجاوز الحد المسموح به يتم التنازل عنها بالتراضي لفائدة الشاغل بمقابل ثمن لا يقل على القيمة الحقيقية للعقار.

ولقد نصت المذكرة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 التي تحدد تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيرات سندات الملكية والقياسات المسحية وقد وضحت المذكرة الفوارق بين المساحات إذا تعلق الامر بالعقارات التابعة لأملاك الدولة والتي يتم تسويتها عن طريق التنازل للشاغلين حسي ما جاء في المادة 47 من القانون 21/04 مقابل قيمة مالية محدودة.

ولقد أصدرت المديرية العام للأملاك الوطنية مذكرة أخرى تحت رقم 8987[4] بتاريخ 2009/08/19 تتعلق بكيفية التعامل مع فارق المساحة بالنسبة للوضعيات التي تمت معاينتها قبل صدور أحكام المادة 47 من القانون 21/04 السالف الذكر.

---

[1]– التعليمة رقم 3883، مرجع نفسه.

[2]– التعليمة رقم 3883، مرجع سابق.

[3]– القانون 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالي لسنة 2004 ، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 85.

[4]– المذكرة رقم 8987 المؤرخة في 2009/08/19 المتعلقة بكيفية التعامل مع فارق المساحة بالنسبة للوضعيات المعاينة ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية الجزائر 2009.

وتلتها مذكرة تحت رقم 1005 المؤرخة في 2011/02/03 المتعلقة بالتكفل بالفوارق في المساحات وتقييمها بحيث تعرضت هذه المذكرة لكيفية تقييم العقارات التي كانت نتيجة فوارق في المساحة تتجاوز الحد الأدني المسموح به وحدد نسب هذا التقييم انطلاقا من (10% إلى 70%) من القيمة المطبقة في السوق الحر أو القيمة التجارية للعقار[1].

وصدت مذكرة تحت رقم 10541 المؤرخة في 2011/10/24 المتعلقة بالتكفل بفوارق المساحة وتطبيق التخفيض الخاص بفئة المجاهدين وذوي الحقوق[2].

وورد في التعليمة رقم 1703 [3]المؤرخة في 2012/02/22 إلى مسألة تسديد قيمة الفارق في المساحة عن طرق التقسيط لمدة أقصاها عشرة سنوات دون فوائد وذلك طبقا لمقتضيات المادة 20 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011[4] الذي سبق هذه التعليمة قد يبقى العقار محل الدفتر العقاري غير قابل للتنازل بالبيع أو بغيره إلى غاية الدفع الكلي للمبلغ المستحق للأرض التي تمثل الزيادات والفارق في المساحة.

ثم صدرت مذكرة رقم 8730 المؤرخة في 2013/09/11 التي أوجدت الأخذ بالقياسات الجديدة إذا تعلق الأمر بتسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول[5].

في حالة تم اكتشاف فارق في المساحة بعد تسجيل العقار برقم نهائي لصاحبه الذي استفاد بالدفتر العقاري، فإنه يتعين على هذا الاخير باللجوء إلى قضاء من أجل تصحيح الخطأ الوارد على فارق المساحة لأن الترقيم النهائي لا يجوز الطعن فيه إلا أمام القضاء المختص[6].

---

[1]– المذكرة رقم 1005 المؤرخة في 2001/02/03 المتعلقة بالتكفل بالفوارق في المساحات وتقيمها، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر 2011.

[2]– المذكرة رقم 10541 المؤرخة في 2011/10/24 المتعلقة بالتكفل بفوارق المساحة وتطبيق التخفيض الخاص بفئة المجاهدين وذوي الحقوق، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر 2011.

[3]– المذكرة رقم 1703 المؤرخة في 2012/02/22 إلى مسألة تسديد قيمة فارق في المساحة الملاحظ أثناء عملية المسح المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر 2012.

[4]– القانون11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون التكميلي لسنة 2011 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 40.

[5]– المذكرة رقم 8730 المؤرخة في 2013/09/11 التي أوجدت الأخذ بالقياسات الجديدة إذا تعلق الأمر بتسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر 2013

[6]– المادة 16 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

الفرع الثاني: أخطاء الحدود المؤقتة.

كثيرا ما تطرأ أشغال عملية المسح بعض المخاصمات حول الحدود الفاصلة بين الأملاك الممسوحة لذلك خوّل المشرع للجنة المسح صلاحية محاولة التوفيق بين الأطراف، أما في حالة فشل هذه اللجنة فإنها تمنح للمتخاصمين مهلة ثلاثة(03) أشهر للاتفاق أو التقاضي دون تحديد لتاريخ بداية المهلة[1].

لذلك ففي الغالب يبقى هذا الإشكال قائما وينتقل بدوره بعد الإيداع إلى المحافظ العقاري الذي له سلطة مصالحة الأطراف، أما لو اختار المتخاصمين اللجوء للقضاء فإن الحدود تبقى مؤقتة إلى حين الفصل النهائي في النزاع وهو ما يعرقل بدوره عملية المسح ويؤثر بالسلب على استقرار الملكية العقارية سنتعرض إلى بعض الصور التي تتعلق بهذه الإشكالية وذلك من خلال ما يتقدم في النقاط التالية[2]:

1. تغيير الحدود بين البلديات

تجدر الإشارة بمناسبة الحديث عن الحدود، أنه قد يطرأ إشكالا في مسح المناطق الحدودية بين بلدية وأخرى فغالبا ما يتموقع عقار معين كملعب مثلا بين بلديتين [3]، إذ أنه كقاعدة عامة لا يجوز تقسيمه بين بلديتين، مما يستوجب ضمّه لإحدى البلديتين وتتنازل الأخرى، فيستوجب ذلك تغيير الحدود بين البلديات الذي يتطلب إجراءات طويلة تؤثر بالسلب على تقدم عملية مسح الأراضي.

2. التصوير الجوي.

قد يثير التصوير الجوي الذي يستعمل في عمليات المسح، لا سيّما ما تعلق منه بالمساحات الشاسعة كالمسح الصحراوي، العديد من الإشكالات التي تتعلق بالحدود من جهة وبالتداخل من جهة أخرى فغالبا ما يضم هذا التصوير حيازات للخواص مما يدفعهم للجوء للقضاء المختص بطلب تطهير أجزاء من مجموعة ملكية شاسعة شملها المسح الصحراوي وتم تسجيلها ملكا للدولة بدلا من الخواص، وهو ما يؤثر أيضا على استقرار الملكية العقارية.

---

[1]– المادة 14 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المذكور أعلاه .

[2]- الذهبي خليفة، بلواضاح الطيب، **اشكالات عملية المسح على استقرار الملكية أثر في التشريع الجزائري**، مرجع سابق، ص 473

[3]– نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص154.

ولقد صدرت عن المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال التعليمة رقم 01[1] المؤرخة في 2009/05/23 المتعلقة بكيفيات القيام بعمليات مسح وترقيم الأراضي السهبية والصحراوية.

الفرع الثالث: العقود العرفية.

لقد عرفت المعاملات العقارية خلال الفترة الممتدة من 1962 إلى غاية 1970 كثرة العقود العرفية وحتى يتسنى للمشرع الجزائري تنظيم هذه المعاملات صدر الأمر 91/70[2] المتعلق بقانون التوثيق الذي فرض الرسمية في المعاملات العقارية، مرتبا البطلان لأي تعامل عرفي بموجب أحكام المادة 12 منه وقد كرس القانون المدني بنص المادة 793 على وجوب إبرام عقد البيع بالشكل الذي حدده القانون مع مراعاة إجراءات الشهر العقاري غير أن بعد صدور هذا الأمر بقي الأفراد يفضلون التعامل عرفيا

ولقد وجدت لجان المسح عملها في أغلب شاغلي العقارات لإثبات حيازتهم سندات عرفية منا ما هو قديم ومنها ما هو حديث وهناك عقود عرفية ثابت التاريخ وأخرى غير ذلك.

لقد شكلت هذه العقود عدة اشكاليات وصعوبات من جملتين الجملة الأولى تتعلق بالحجية أو قوة الثوبتية لهذه العقود والتي يلاحظ بأن المشرع في حد ذاته فرق بينهما تبعا لتاريخ إبرامها الذي يختلف حقبة وأخرى

أما الجملة الثانية فتتعلق بمضمون العقد العرفي في حد ذاته وما يحتويه من معلومات حول العقار ومساحته وحدوده التي يلاحظ عدم دقتها وضبطها في جل هذه العقود.

إن محتوى هذه العقود يثير عدة إشكاليات تتعلق بهوية صاحب العقار في حد ذاته ذا أن العقود القديمة الخاصة بالعقارات التي ورثوها الأفراد من ابن عن اب عن جد تتطلب في ذلك فرز واثبات لترابط وتواتر العلاقة بين أصحاب العقود فيما سبق وأصحاب العقارات في الوقت الحالي.

تجدر الإشارة إلى أن هذه المسألة تنشأ عنها عدة إشكاليات فغالبا ما يتم تسجيل العقار باسم المورث البعيد الذي قسمت عقارته من القدم وبذلك ينتج عن هذا التسجيل الجديد عدة منازعات واعتراضات تؤثر غلا استقرار الملكية العقارية.

---

[1]– التعليمة رقم 01 المؤرخة في 2009/05/23 المتعلقة بكيفيات القيام بعمليات مسح وترقيم الأراضي السهبية والصحراوية، ص12.

[2]– الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن تنظيم التوثيق

المطلب الثاني: الاشكاليات المتعلقة بالإدارة[1].

حاولنا من خلال المطلب الأول التطرق إلى الإشكاليات والصعوبات التي من شأنها عرقلة عملية المسح والمتمثلة في الصعوبات المتعلقة بالجانب المادي والبشري لعملية مسح الأراضي.

بالإضافة إلى الاشكاليات ذات الطابع القانوني التي تتعلق بعديد من المسائل المختلفة والتي تثار عبر مراحل أشغال المسح.

كما سنحاول في هذا المطلب إلى بعض الصعوبات الأخرى التي يمكن أن نصنفها على أنها إشكاليات إدارية لعملية مسح الأراضي أي أنها تنسب إلى الإدارة لا سيما من حيث تشكيل اللجنة المكلفة بالمسح والدور الذي تلعبه في هذه العملية وكذلك الجانب التنظيمي الإداري .

إن هذه الإشكاليات واردة أساسا على العيوب المصاحبة لتشكيل لجنة المسح وعدم فعالية دورها ونقص المهام المسندة إليها من خلال هذه العملية.

إضافة إلى وجود مديرية واحدة على مستوى كل ولاية دون وجود فروع على مستوى الدوائر وهذا ما يصعب السيطرة الفعلية على هذه الأشغال المعتبرة من المشاريع الكبرى للدولة والتي تتطاب تنظيم إداري محكم وقريب ميدانيا من موقع هذه الأشغال يساهم إلى حد كبير في تسريع العملية عبر كامل تراب الوطن.

إن الفصل بين الإدارات المنظمة لهذه العملية له أثر سلبي وهو ما يؤدي إلى ظهور عدة عوائق تتعلق بالتنسيق الإداري بين هذه الجهات خاصة وأن عملية المسح تحتاج إلى التجديد والمراجعة وتحيين المعلومات بين بعض الإدارات من ذلك إدارتي المسح والحفظ العقاري إذا أن التباعد بينهما طيلة هذه العقود من الزمن أنعكس سلبا على سير عملية المسح.

بالإضافة إلى هذه الإشكاليات الفرق التحقيق المختلطة والتي كان يعول عليها كثيرا في تسريع وتيرة عملية المسح غير أن الواقع الميداني أثبت التقصير وهذا ما نتج عنه كثرة الطعون في النتائج المتوصل اليها في عملية المسح.

1- الذهبي خليفة، بلواضاح الطيب، **اشكالات عملية المسح على استقرار الملكية أثر في التشريع الجزائري، مرجع سابق 450.**

الفرع الأول: الإشكاليات المتعلقة بلجنة المسح الأراضي.

بعدما تطرقنا إلى لجنة المسح الأراضي من خلال الفصل الأول سنحاول أن نحدد بعض الإشكاليات المتعلقة بها، إن ما يعاب على هذه اللجنة تشكيلها من عدة أعضاء يصعب اجتماعهم جميعا في وقت واحد من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح عملية المسح[1] .

بالإضافة إلى الصعوبات أن نضع رئيس المجلس الشعبي البلدي نائب رئيس هذه اللجنة وذلك يرجع لكثرة اهتماماته وانشغالاته باعتباره ممثلا للشعب فغالبا ما تحول هذه الالتزامات من الاهتمام بعملية المسح ومجرياتها أو يتم تفضيل الحضور الاجتماعات المخصصة لمشاريع البلدية عن اجتماع لجنة المسح واحيانا يتغيب رئيس اللجنة باعتباره قاضيا في المحكمة التابعة للبلدية فتعذر نيابته لانشغال النائب أيضا وبذلك يفضل البعض أن تكون النيابة لممثل مسح الأراضي باعتباره الأقرب للعملية والأحرص على مجرياتها[2]

والملاحظ أن العضو المشرف على الهيئة المسؤولة عن عملية المسح على مستوى المحلي، كما أن اجتماع هذه اللجنة يكون في أغلب الحالات بناء على طلبه.

أما من ناحية مهام هذه اللجنة فيعهد لها مهمة وضع الحدود ومحاولة فض النزاعات الحدودية التي قد تنشأ بين البلديات بهذه المناسبة[3] ، اضافة إلى جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقارتهم، وفي حالة عدم وجود إتفاق تحاول التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك[4].

كما تفصل استناد إلى الوثائق العقارية والسندات المقدمة، في جميع المنازعات التي يمكن أن تنشأ بمناسبة عملية المسح ومحاولة تسويتها بالتراضي بين الأطراف[5]

---

[1]– نعيمة حاجي، **المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر**، مرجع سابق، ص59.

[2]– نعيمة حاجي، **المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر**، مرجع سابق، ص59.

[3]– أنظر: المادة 07 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

[4]– مسعود رويصات، **نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري**، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير، جامعة لخضر باتنة، الجزائر2010/2009، ص48

[5]– أنظر: المادة 09 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

الفرع الثاني: الإشكاليات المتعلقة بالهيكل التنظيمي لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

لقد احاط المشرع الجزائري بهذه العملية بعدة نصوص قانونية منذ بدايتها ولازال لحد الساعة يقوم بالإصلاح القانوني لهذا النظام وفقا للمتطلبات الحديثة وذلك من خلال التعديلات الجديدة السالفة الذكر.

كما أثر ضعف التنسيق بين إدارة المسح والمحافظة العقارية بخصوص تحيين البيانات المتعلقة بالسجل العقاري بين الإدارتين ، حيث لازال التعامل بين الإدارتين بوثائق ورقية ترسل بين الإدارتين وهذا ما يؤدي إلى تضييع الوقت وتعطيل مصالح المواطنين

كما اتخذ المشرع الجزائري عدة تدابير ضرورية والتي تتمثل في الهيئات المتداخلة والمكلفة بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل والتي تتوزع ما أعلى هرم اداري المركزي ادناه من ذلك المديرية العامة للأملاك الوطنية ثم الوكالة الوطنية لمسح الاراضي المنحلة ثم دمج ادارتي المسح والحفظ العقاري كل هذه الادارات تكون التنظيم الاداري في هذا المجال ويودي كلا منها دورا اساسيا في عملية المسح وتأسيس السجل العقاري.

ان عملية المسح تعتبر من المشاريع الضخمة للدولة لارتباطها بكامل تراب الوطن الذي يضم طبقا للتنظيم الاداري الجديد 58 ولاية تضم كل ولاية تضم اكثر من 25 بلدية اضافة الى الولايات المنتدبة مؤخرا.

وفي زيارة إلى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري (تبسة) تم استقبالنا من طرف السيد المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري حول اشكاليات المسح الاراضي أجريت بالمديرية بتاريخ 2024/05/05 والذي قدم لنا بعض الصعوبات والعوائق التي تعترضهم وتتمثل في ما يلي[1]:

- عدم حضور المواطنين أثناء العملية لغياب المصداقية لعملية المسح.
- عدم توعية وتحسيس المواطنين بالعملية وإعلامهم بمدى أهميتها على المستوى الفردي والجماعي.
- عدم إعطاء الأهمية اللازمة للعملية من طرف السلطات المحلية المنتخبة.
- عدم تكوين الأعوان المكلفين بالمسح تقنيا وقانونيا وتحسيسهم بأهمية هذه العملية في تطهير الملكية العقارية.
- إلغاء الخرجة الميدانية لأسباب غير إرادية أو لنقص الإمكانيات المادية كتعطل السيارة المبرمجة للخرجة أو تغيب المحققين مما يؤدي لاستياء المواطنين وعدم حضورهم مرة أخرى.

[1]– مقابلة مع السيد مدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري حول اشكاليات المسح الاراضي أجريت بالمديرية بتاريخ 2024/05/05، على الساعة التاسعة وخمسة وأربعين دقيقة

- غياب الحماية اللازمة للأعوان أثناء تأدية مهامهم حيث يتعرضون إلى الاعتداء اللفظي والجسدي من طرف المواطنين.
- كل العقارات تعتم في ملكيتها وحيازتها على عقود عرفية محرر بخط غير واضح وكذلك التصريحات الكاذبة من طرف الملاك والشهود مما يؤدي بتقييد معلومات خاطئة .
- عدم إعطاء الوقت الكافي للتحضير للعملية قبل الانطلاق في الميدان.
- عدم منح الوقت الكافي ميدانيا حتى يتسنى لفرقة المسح تقديم النوعية عوض الكمية.
- عدم تقديم الوثائق المتعلقة بالعقار من طرف المعنيين.
- غياب التنسيق مع المصالح المعنية والمتمثلة في ممثلي الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية.
- غياب الأرشيف في بعض الأحيان مما يؤدي لبطئ عملية التحقيق والتأكد من المالك الحقيقي للعقار.
- اعتماد إدارة المسح على الحصيلة شهريا مهما كانت الظروف مع إعطاء الأولوية للكمية.
- عدم تكوين الأعوان المكلفين بالمسح تقنيا وقانونيا وتحسيسهم بأهمية هذه العملية في تطهير الملكية العقارية.

المبحث الثاني: إشكاليات عملية الإيداع والترقيم.

بعد قيام أعوان المسح بالمهام الموكلة إليهم يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة ليقوم المحافظ العقاري بعملية الترقيم العقاري، إذ يمنح لكل عقار رقمين أحدهما يمثل مجموعة الملكية والآخر يمثل القسم المساحي بالبلدية المعنية التي يقع بها العقار وهذا الترقيم قد يكون مؤقتا أو نهائيا حسب الحالة.

وأثناء هذه المرحلة قد تظهر عدة إشكالات من شأنها أن تؤثر على إتمام عملية المسح العقاري وبالنتيجة تنعكس بالسلب على استقرار الملكية العقارية، من ذلك الاعتراضات على الترقيمات وآجالها غير المحددة التي تبقي الترقيم على حاله فترة طويلة من الزمن، وكذا مسألة تسجيل العقارات في حساب المجهول أو غير المطالب بها على حد تعبير قانون المالية لسنة 2018 ، وصعوبة تصفية وتطهير هذه العقارات التي باتت تؤرق حتى مرفق القضاء، زد على ذلك كثرة الطعون والزاعات حول الترقيمات وحتى الدفاتر العقارية التي تبقى مهددة بالإلغاء ومن هذا المنطلق سنتناول من خلال هذا المبحث تفصيل هذه الإشكالات حتى تتسنى دراستها لإيجاد حلول ومقترحات يمكن أن تساهم في إنجاح العملية.

المطلب الأول: الترقيم المؤقت والنهائي والدفتر العقار.

يقوم المحافظ بالقيام بعملية القيد أو الترقيم العقاري في البطاقات العقارية بمجرد إستلام وثائق المسح وإمضاءه لمحضر التسليم ، فهذا القيد قد يحدث اثارا قانونية تلحق بالأشخاص وقد تتسبب في إهدار حقوقهم جملة من الإجراءات أثناء عملية المسح ، لذلك نص المشرع ضمن المرسوم63/76 جملة من الاجراءات الخاصة بالمعارضة وإجراء جلسة صلح بين الخصوم قبل إنتهاء مدة الترقيم المؤقت[1] وجعل المحافظ هو القاضي في هذه الحالة العقارية التي لم يتمكنوا من إثبات وأعطى له المشرع صلاحية القيام بالتعديلات والتصحيحات اللازمة ضمن الوثائق المسحية بالتنسيق مع مصالح المسح نص المادة 15 من نفس المرسوم أما في حالة عدم الصلح الذي يثبت بمحضر يجب على المعترض اللجوء للقضاء لإثبات حقه ، كذلك هو الشأن بالنسبة للترقيمات النهائية فلا يمكن للمحافظ إعادة النظر فيها والقيام بإجراءات التسوية ويعلم المعترض بضرورة اللجوء للقضاء لإلغاء الترقيم ويتم إدخال مديرية المسح والحفظ العقاري كخصم.

ولعل أهم ما يعاب على المحافظات العقارية هو التقليل من شأن عملية المسح وإيداع الوثائق المسحية على مستواها للقيام بعملية الترقيم مباشرة بعد إمضاء المحضر ، حيث يتم الاهتمام والعمل بشهر العقود والقرارات الصادرة عن الموثقين و إدارة أملاك الدولة وإهمال عملية الترقيم وإعداد الدفاتر العقارية لصالح الملاك

1- الذهبي خليفة، بلواضاح الطيب، **اشكالات عملية المسح على استقرار الملكية أثر في التشريع الجزائري، مرجع سابق**، ص451

الأمر الذي أدى إلى ظهور نزاعات عقارية كثيرة وأثر على نتائج المسح التي كلفت الدولة مبالغ وجهود عسيرة لإتمامها.

الفرع الأول: الترقيم المؤقت.

يمنح المحافظ للمالك المسجل في الوثائق المسحية والذي لا يملك لإثبات ملكيته سند كافي ويعتمد على الحيازة المثبتة من طرف لجنة المسح بعد التحقيق الميداني ، شهادة ترقيم مؤقت ، هذه الشهادة كانت تعتبر حسب 22/03 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 بمثابة شهادة الحيازة ، حيث تكسب صاحبها صفة المالك الظاهر وله صفة التقاضي بها كما تؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري بعد انتهاء مدة الترقيم إلا أنه وبعد صدور قانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 في مادته 25 والتي عدلت المادة 02/353 من قانون التسجيل[1] الامر 76/05 حيث لم تصبح لشهادة الترقيم المؤقت القوة القانونية لشهادة الحيازة ، مما خلق عدة نزاعات من بينها أن الحائز على شهادة الترقيم المؤقت لا يمكنه أن يقوم بعملية رهن العقار، فحسب نص المادة 2/884 من القانون المدني التي تشترط على صاحب الرهن أن يكون مالكا للعقار وشهادة الترقيم المؤقت تمنح صفة الحائز وليس المالك للعقار، فهنا نجد أن أحكام شهادة الترقيم المؤقت جاءت مخالفة لأحكام القانون المدني، حيث مكنت هذه الأحكام صاحب الترقيم المؤقت إمكانية القيام بقيد رهن على العقار، ويظهر الإشكال في حالة ظهور المالك الحقيق والذي يجد العقار مثقلا برهن ولا يمكنه نقضه حسب نص25 من قانون 25/90[2] المتضمن التوجيه العقاري حيث يكون المالك الحقيقي ملزما بالتصرفات التي قام بها إسترجاع ملكيته .

وكذلك تطرح هذه الشهادة إشكال في مجال التهيئة والتعمير، حيث وحسب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المادة 50 منه فإنه يشترط لاستصدار رخصة البناء ، أو الهدم أو التجزئة ملكية المعني للعقار، إلا انه وبالرجوع إلى الأحكام المتعلقة بالحقوق المترتبة على تسليم شهادة الترقيم المؤقت فاتها كانت

[1]– الأمر 76/105 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل ، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 81، لسنة 1977، المعدل والمتمم

[2] أنظر: المادة 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، المنشور في الجريدة الرسمية ، العدد 49، لسنة 1990.

تتعارض وأحكام قانون التهيئة والتعمير لأنه لا يمكن في أي حال من الأحوال أن يوصف صاحب شهادة الترقيم المؤقت بوصف المالك[1].

الفرع الثاني: الترقيم النهائي.

إن كثرة القضايا المتعلقة بإلغاء الترقيمات النهائية أو الدفاتر العقارية على حد السواء، والتي أصبحت المحاكم الإدارية تعج بها عبر كامل إقليم الوطن تعتبر إشكالا في حد ذاته، مما لا شك فيه أن كثرة الطعون تظهر التقصير في عمل لجان المسح والحفظ العقاري من جهة، كما أنه ينعكس بالسلب على استقرار الملكية العقارية التي تب>>قى مهددة ومحل طعن في كل مرة[2].

كما أنها تقلل من حجية الترقيمات والدفاتر العقارية التي تبقي حجيتها نسبية ويبقى المالك مهدد في كل مرة بفقد ملكيته؛ وبالمقابل فإن قلة الطعون والنزاعات حول هذه الترقيمات تعكس جدية عمل اللجان المتخصصة في المسح والترقيم، فكلما كان عمل هؤلاء على أكمل وجه كلما نقصت الطعون واستقرت الملكية العقارية.

الفرع الثالث: الدفتر العقاري.

يعتبر الدفتر العقاري السند القانوني الوحيد المثبت للملكية العقارية في ظل نظام الشهر العيني، يعده المحافظ العقاري بعد إتمام الترقيم النهائي، لا يسلم إلا لأشخاص الذين تثبت ملكيتهم فهو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية لأنه للعقارات لأنه لا يمنح إلا بعد إجراء تحقيقات وتحريات مكثفة حسب ما تتطلبه أعمال المسح والحفظ العقاري[3].

يضمن هذا السند لصاحبه الحجية القانونية كما يؤدي إلى حماية الملكية وتطهيرها من العيوب ويضع حد للفوضى العقارية وكثرة النزاعات التي خلفها نظام الشهر الشخصي الذي كان سائدا قبل النظام الحالي بحيث لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يصدر في ظل نظام الشهر العيني سندان للملكية بشأن عقار واحد[4] .

---

[1]– خليفة الذهبي، **اشكالات عملية المسح وأثرها على استقرار الملكية** ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد بوضياف المسيلة، سنة 2021/2020، ص ص 178، 179.

[2]خليفة الذهبي، **إشكالات عملية المسح وأثرها على استقرار الملكية** ، مرجع نفسه، ص180.

[3]– أحمد ضيف، **الدفتر العقاري كسند إثبات الملكية العقارية**، مقال منشور في مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية ، العدد06، لسنة 2009، ص223

[4]– أحمد ضيف، **الدفتر العقاري كسند إثبات الملكية العقارية** ، مرجع نفسه، ص 224.

وبعد استخراج الدفتر العقاري إلا أنه لم يسلم من الطعن فيه أمام القضاء الإداري شأنه شأن الترقيم النهائي ويكون الطعن إما بالتعديل أو الإلغاء ويكون التعديل بادخال اسم الطاعن ضمن الملاك كما هو كما هو الأمر بالنسبة للملاك على الشيوع أو الورثة الذين سقط اسم أحدهم من هذا السند ، ويكون الإلغاء بإلغاء الدفتر العقاري المسجل سابقا باسم الطاعن.

ويعتر الطعن في الدفتر العقاري من الاشكاليات التي تهدد استقرار الملكية العقارية وتؤثر سلبا على السجل العقاري بأكمله.

إن المشرع الجزائري فتح باب الطعن في الترقيم النهائي والدفاتر العقارية ولاشك أن جوازية الطعن في هذه الحقوق تصاحبها عدة نتائج سلبية على السجل التجاري.

المطلب الثاني: الاشكالات المتعلقة بالعقارات غير المطالب بها

عند قيام الفرقة المسحية بمهامها خلال المرحلة الميدانية وفي حالة غياب الملاك المعنيين بعملية المسح لعقاراتهم وحقوقهم العينية فقد اضطر الأعوان لتسجيل هذه الأملاك ضمن حساب مجهول لحين ظهور ملاكها الحقيقيين وتسوية وضعياتهم على مستوى المحافظة العقارية المختصة.

الفرع الأول: عقارات مبنية أو غير مبنية

وتظهر بصفة أكثر حالة الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها بالنسبة للأراضي الغير مبنية، ذلك لأن العقارات المبنية عادة ما يتم التعرف مالكها من خلال تصريحات المجاورين الذين غالبا ما يكونون يعرفون صاحب العقار خلال البحث والاستقصاء غي مرحلة التحقيق العقاري، أما الأراضي الغير مبنية التي عادة ما تكون بعيدة عن المناطق السكنية فمن الصعب التعرف على ملاكها أو حائزها عند تغيبهم عن أشغال المسح وهذا ما يجعل تسجيلها في حساب العقارات غير المطالب بها أمر شائعا أكثر من العقارات المبنية[1].

الفرع الثاني عقارات تابعة للخواص:

فقد بينت المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 حيث أنشاء حساب جديد يسمي العقارات الغير مطالب بها أثناء عملية المسح عوض حساب المجهول.

حيث جاءت هذه المذكرة لتفسر كيفية تطبيق نص المادة 89 من قانون المالية 17/11 . المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75 وأصبحت تنص على يسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال

[1]– ريم مراحي، **التسوية الإدارية للعقارات غير مطالب بها**، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 12 العدد03 سنة 2021، ص201

عمليات مسح الاراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

حيث ونتيجة لكثرة العقارات المسجلة في هذا الحساب تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية بإصدارها عدة مذكرات وتعليمات تهدف لتسوية هذه الوضعيات العالقة .

وعليه تكون التسوية في مثل هذه الحالات حسب السند المقدم ، فإذا كان على أساس سند ملكية مشهر خلال الآجال المقررة، يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الاراضي بترقيم العقار ترقيما نهائيا لحساب مالكه المطالب به

أما إذا كان الطلب وفق سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المذكورة أعلاه بترقيم العقار ترقيما مؤقتا لمدة سنتين باسم المعني المطالب به يبدأ سريانه من تاريخ ايداع الطلب.

وخلال هذه المدة إذا تبين من خلال التحقيقات أن العقار الغير مطالب به هو ملك للدولة أو الجماعات المحلية يرقم العقار فورا بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

وفي حالة عدم تسجيل أي طلب لهذا العقار الغير مطالب به طول مدة 15 سنة، يقوم المحافظ العقاري بترقيمه ترقيما نهائيا لفائدة الدولة.

الجدير بالذكر في هذه الوضعية أي العقارات الغير مطالب بها، من جهة هي تخدم مصلحة المالك الذي تعذر عليه الحضور أثناء عملية المسح ، ومن جهة ثانية أضافة وأثقل كاهل المحافظ العقاري بمهام أخرى زيادة على مهامه الكثيرة والمتمثلة في إجراء التحريات والتحقيقات اللازمة لمعرفة المالك الحقيقي للعقار الغير مطالب به ، والذي قد يستغرق مدة طويلة وخلق مشاكل ونزاعات بين الخواص والدولة بسبب تأخر التسوية.

و كما ذكرنا أعلاه و لمعالجة مثل هذه الوضعيات قامت المديرية العامة للأملاك الوطنية بإصدار عدة مذكرات لتسوية الوضعيات العالقة ، و نذكر أهمها 2421 الصادرة بتاريخ 2003/05/03 المتضمنة كيفية تسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ومسجلة في حساب المجهول وهي عقارات لها سندات ملكية مشهرة.

والمذكرة رقم 4618 الصادرة بتاريخ 2014/09/04 المتعلقة بالعقارات المسجلة أثناء عملية المسح في حساب المجهول وحائزوها يفتقدون لسندات مشهرة.

المذكرة رقم 5543 الصادرة بتاريخ 2017/05/23 المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول والمتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01 على أساس محاضر الاستلام الممضاة من طرف المحافظين العقاريين والمتعلقة بطلبات التسوية المدعمة بعقود مشهرة.

والملاحظ هنا أنه وبالرغم من كل هذه المذكرات والإجراءات المسطرة لتطهير هذا الحساب العقارات غير المطالب إلا أن الأخطاء التي ارتكبت أثناء عملية المسح نتج عنها إشكالات وعوائق لهذه العملية لاتزال مطروحة لحد الأن أمام القضاء العادي والإداري[1].

الفرع الثالث: الإصلاحات المتعلقة بإشكالات العقارات غير المطالب بها

لا زال حساب المجهول لحد الساعة يحدث إشكالات جدية سواء خلال أجل السنتين للترقيم المؤقت أو بعد انتهاء هذه المدة وتحويله إلى ترقيم نهائي لفائدة الدولة، وظهور المالك الحقيقي بعد ذلك.

ونتيجة لكثرة العقارات المسجلة في حساب المجهول تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال عدة مذكرات وتعليمات تهدف من ورائها الى تسوية وضعية هذه العقارات، كما أن المشرع ما لبث يتدخل لإصلاح هذا الإشكال العويص ولعل صدور القانون 11/17 المؤرخ في 12/27 /2017 المتضمن قانون المالية 2018[2] يعتبر أحدث تدخل للمشرع في هذا الصدد وذلك من خلال المادة (89) منه، والتي عدّلت أحكام المادة (23) مكرر من الأمر 75/ 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015 ، وأصبحت تنص على ما يلي:" يُسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يُسمى حساب العقارات غير المطالب(حساب المجهول) بها أثناء أشغال مسح الأراضي ويُرقم ترقيمًا مؤقتًا لمدة خمسة عشر 15 سنة تحسب من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

وبذلك جاء المشرع بنوع جديد من الترقيمات المؤقتة وهو الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة الأمر الذي يستدعي من باب أولى تعديل النصوص القانونية الواردة في المرسوم 63/76 المتعلق بأنواع الترقيم العقاري تجنبا للتعارض وعدم التوافق بين النصوص القانونية السارية المفعول، ويمكن خلال هذه المدة في حالة غياب النزاع التقدم بطلب للمحافظ العقاري الذي يقوم بالتحريات والتحقيقات اللازمة بعد مراسلة مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، ثم ترقيم هذا العقار باسم مالكه.

---

[1] – أحمد ضيف، **الدفتر العقاري كسند إثبات الملكية العقارية**، مرجع سابق، ص225.

[2]- القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة المنشور الجريدة الرسمية عدد76، لسنة 20172018

تجدر الاشارة أنه في حالة وجود سند مشهر يتعلق بهذا العقار يرقم العقار ترقيما نهائيا، أما في حالة عدم وجود هذا السند أي في حالة وجود سندات عرفية فقط يرقم العقار ترقيما مؤقتا لمدة سنتين تبدأ من تاريخ إيداع طلب التسوية، أما اذا تبيّن للمحافظ العقاري أثناء التحقيق بأن هذا العقار ملك للدولة أو الجماعات المحلية فإنه يُرقم فورا بصفة نهائية بناءًا على ما أسفر عليه التحقيق[1]

كما أكدت هذه المادة أنه بعد استنفاذ خمس عشرة (15) سنة كاملة يُرقم العقار نهائيًا باسم الدولة.

ومما سبق يمكن أن نقول بأن المشرع وحفاظا على حماية الملكية الخاصة مدد في الآجال لإعطاء الفرصة للملاك الذين منعوا من تسجيل عقا ا رتهم لظرف أو لآخر ومن جهة أخرى أقر بالتقادم المكسب للدولة بعد 15 سنة من عدم المطالبة بالعقار، إلا أن الحجية لهذه الملكية تبقى نسبية، إذ يجوز الطعن فيها أمام القضاء،

لا سيما إذا كان المالك الغائب الذي لم يتسنى له طلب التسوية طيلة هذه المدة،

يمتلك سندات مشهرة تتعلق بالعقار نفسه [2].

وما يلاحظ أيضا على هذا النص أنه أثقل كاهل المحافظ العقاري من خلال تكليفه بالتحقيقات والتحريات التي تحتاج في حد ذاتها التوضيح والكيفية هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن طول الأجل ينعكس بالسلب على استقرار الملكية العقارية التي تبقى معلقة للتسوية.

1- بالرجوع إلى التعديل نجده ينص بأنه " يُسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأ ا رضي .. "ونجده ينص في الأخير على انه" إذا تبيّن بأن هذا العقار ملك للدولة أو الجماعات المحلية "... فمن جهة العقار تابع للخواص لا للدولة ومن جهة أخرى نلمس التناقض مع ما سبق ذكره ومع ما يجري به العمل باعتبار ان الدولة لها ممثلا عنها ضمن لجنة مسح الأ ا رضي، وبذلك فانه كان الأجدر بالمشرع عدم ذكر هذه العبارة لأنها تبقى في الأخير تحصيل حاصل.

15 لم يأخذ المشرع الجزائري بالحجية المطلقة في هذا المجال، وهذا ما يبقي الحجية نسبية ولو بعد مرور مدة (15) سنة المذكورة.

2- نعيمة حاجي، **المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر**، مرجع سابق، ص169.

خلاصة الفصل الثاني

أن علمية المسح لا يمكن أن تسير دون نصوص قانونية مضبوطة ودقيقة حيث أن هذه القوانين صاحبتها تعليمات ومذكرات صادرة عن المديرية العام للأملاك الوطنية.

ويرجع التأخر إلى عدت إشكاليات وعوائق ساهمت شكل مباشر أو غير مباشر في تأخر وتعطل عملية المسح وبالتالي تذبذب وتأخر عملية تطهير القطاع العقاري في الجزائر

لذا يجب على المشرع الجزائري أن يضبط هذه المسألة وذلك عن طريق استحداث نصوص قانونية جديدة أكثر وضوحا ودقة وشمولا لتنظيم القطاع من جهة، والتسريع في استكمال عملية المسح من جهة أخرى، إلا أن الأمر لا يتطلب نصوصا قانونية فقط بل يجب أن ينم عن إرادة سياسية حقيقية لتطهير القطاع والقضاء أو على الأقل الحد والتقليل من هاته الإشكاليات التي باتت تعرقل عملية التنمية الاقتصادية من جهة ومن جهة أخرى تثقل كاهل القضاة من خلال كثرة النزاعات المترتبة عليها.

خاتمة

إن تطهير الملكية العقارية بصفة عامة، سواء من خلال اعتماد آلية المسح العام للأراضي أو بإجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق ما يسمى بالتحقيق العقاري، تعتبر عملية فنية تقنية قانونية تستلزم في طياتها المرور بعدة مراحل و استيفاء جملة من الشروط واحترام كافة الإجراءات المحددة قانونا، لتحقيق هدف أسمى ألا وهو تثبيت الملكيات العقارية الخاصة وتحديد أصحابها، ومحاولة حل الإشكالات و فض النزاعات المرتبطة بها، كما يتطلب تطبيق عملية مسح الأراضي إمكانيات مادية وبشرية كافية قصد تحقيق الأهداف المرجوة من العملية ولعل أهمها في تحقيق الأهداف الاقتصادية نظرا لانفتاح الدولة للاستثمار العقاري الوطني والأجنبي والنهوض بالاقتصاد الوطني.

حاول المشرع الجزائري من سد بعض الثغرات والعيوب التي أثرت على عملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري عبر سنوات قليلة الماضية قصد تسريع وتيرة عملية مسح الاراضي التي غلب عليها التأخر والجمود في سياق الدراسة تم التوصل إلى النتائج والتوصيات.

أولا: النتائج.

- وضعية العقار معقدة والمتشعبة وهذا ما انجرت عنه حدة الاشكاليات في القطاع العقاري.
- القيام بالنشر الواسع لقرار الوالي القاضي بافتتاح عملية المسح العقاري نظرا للميزانية الضيقة المخصصة لإجراء العملية.
- أصدر المشرع الجزائري عدة قوانين متتالية قصد إنجاح عملية مسح الأراضي العام
- وجود حدود غير واضحة خاصة في الأراضي غير المبنية والفلاحية، هذا الغموض كثيرا ما يؤدي إلى نزاعات بين الملاك المجاورين وذوي الحقوق، مما يعرقل السير الحسن لعملية المسح.
- نقص الوسائل المادية والبشرية المخصصة للعملية.
- نقص التوعية والتكفل الاعلامي بالعملية(الاكتفاء فقط بالبالغات والاستدعاءات الموجهة للمالك والحائزين من طرف المحافظات العقارية).

- وجود وضعيات غير قانونية يصعب التكفل بها أثناء عمليات الترقيم – مخالفة للتشريع المعمول به– منها العقود العرفية، البناءات الفوضوية .

ثانيا التوصيات

- ✓ ضرورة تعديل الأمر 74/75 المتضمن إعدلد مسح الراضي وتأسيس السجل العقاري
- ✓ إعلان المواطنين بعملية مسح العقارات بمدى أهميتها على المستوى الفردي والجماعي
- ✓ إدراج مواد قانونية واضحة لحل الإشكاليات الناجمة عن عملية مسح الأراضي
- ✓ ضرورة إعطاء الأهمية اللازمة للعملية من طرف السلطات المحلية المنتخبة.
- ✓ ضرورة تكوين الأعوان المكلفين بالمسح تقنيا وقانونيا .
- ✓ توفير الإمكانيات المادية والبشرية قصد الأسراع في عملية مسح الأراضي
- ✓ منح الوقت الكافي لإتمام عملية المسح العقارات
- ✓ ضرورة حماية الأعوان أثناء تأدية مهامهم حيث يتعرضون إلى الاعتداء اللفظي والجسدي من طرف المواطنين.
- ✓ إعادة النظر في الهيئات المتداخلة في عملية مسح الأراضي
- ✓ الإعتماد على الوسائل والتقنيات المتطورة في عملية المسح.
- ✓ الاستعانة بالأجهزة الحديثة التي تسمح بتسريع وتيرة المسح .

قائمة المصادر

والمراجع

القرآن الكريم بالرسم العثماني برواية ورش لقراءة نافع، دار الوطن للنشر والتوزيع، الطبعة السادسة، 2018.

أولا: المصادر.

1. القوانيـــــن.

1. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، المنشور في الجريدة الرسمية ، العدد 49، لسنة 1990.
2. القانون رقم 29/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ،ج. ر، عدد52، مؤرخة في02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ج. ر، عدد 51 مؤرخة في 15 أوت 2004 .
3. القانون 09/84 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد .
4. القانون 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالي لسنة 2004 ، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 85.
5. القانون11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون التكميلي لسنة 2011 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 40.

2. الأوامـــــــــر.

1. الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن تنظيم التوثيق
2. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري.
3. الأمر 76/105 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 81، لسنة 1977، المعدل والمتمم.

3. المراسيـــــــم.

1. المرسوم الرئاسي20-39 مؤرخ في 2 فبراير 2020 المتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة الجريدة الرسمية، عدد06 المؤرخة في 02 فبراير 2020.
2. المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 الجريدة الرسمية العدد 23 لعام 1976.

3. المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 /03/ 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري
4. المرسوم التنفيذي 226/90 مؤرخ في 25 يوليو 1990 المحدد حقوق العمال الذين يمارسون الوظائف العليا في الدولة وواجباتهم ، الجريدة الرسمية، عدد31، المؤرخة في 1990.
5. المرسوم التنفيذي رقم116/92 مؤرخ في 14 مارس 1992 المحدد للمناصب العليا في المصالح الخارجية للأملاك الوطنية وحفظ العقاري وشروط تعيين فيها وتصنيفها الجريدة الرسمية عدد21، المؤرخة في18 مارس 1992 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 433/97 المؤرخ في 1997/11/17، الجريدة الرسمية ، عد77، لسنة 1997.
6. المرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في 19 ماي1993، الجريدة الرسمية، العدد 30المؤرخة في 13 أفريل 1976 ، معدل ومتمم
7. المرسوم التنفيذي رقم 227/90 المؤرخ في 25 يوليو 1990 الذي يحدد الوظائف العليا في الدولة بعنوان الادارة والمؤسسات والهيئات العمومية، الجريدة الرسمية، عدد31، المؤرخة في 28 يوليو 1990.
8. المرسوم التنفيذي رقم 65/91 مؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة 1991/03/06
9. المرسوم رقم 115/2000 المحدد لقواعد مسح الاراضي الغابية، المؤرخ في 24 ماي 2000.
10. المرسوم التنفيذي 251/21 مؤرخ في 26 يونيو 2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 15 يونيو 2021.
11. المرسوم التنفيذي 252/21 مؤرخ في 06 يونيو 2021 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 15 يونيو 2021 م .وعلى الخصوص المادة 8 منه.

المرسوم التنفيذي 393/21 مؤرخ في 18 أكتوبر 2021 المحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها الجريدة الرسمية عدد 80 المؤرخة في 20 أكتوبر 2021.

4. المنشورات ولقرارات الوزارية

1. القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04 المتعلق بتحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري المنشور بالجريدة الرسمية عدد 38، لسنة 1991.
2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذي الحجة 1443 الموافق 11 يوليو 2022 المحدد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية الجريدة الرسمية عدد 59 المؤرخة في 08 سبتمبر 2022.

5. التعليمات والمذكرات

1. التعليمة رقم 16، المؤرخة في 25 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم ، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية
2. المذكرة رقم 1005 المؤرخة في 2001/02/03 المتعلقة بالتكفل بالفوارق في المساحات وتقيمها، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر 2001.
3. التعليمة رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24 المتعلقة بإجراءات تصحيح أخطاء القياس وحساب المساحات، المديرية العامة لأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر 2004
4. التعليمة رقم 6713 المؤرخة في 2006/09/06 المتضمنة رسالة إلى ورثة بن الطيبة، المديرية العامة لأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر 2006.
5. التعليمة رقم 01 المؤرخة في 2009/05/23 المتعلقة بكيفيات القيام بعمليات مسح وترقيم الأراضي السهبية والصحراوية،
6. المذكرة رقم 8987 المؤرخة في 2009/08/19 المتعلقة بكيفية التعامل مع فارق المساحة بالنسبة للوضعيات المعاينة ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية الجزائر 2009.

7. المذكرة رقم 10541 المؤرخة في 2011/10/24 المتعلقة بالتكفل بفوارق المساحة وتطبيق التخفيض الخاص بفئة المجاهدين وذوي الحقوق، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر 2011.
8. المذكرة رقم 1703 المؤرخة في 2012/02/22 إلى مسألة تسديد قيمة فارق في المساحة الملاحظ أثناء عملية المسح المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر 2012.
9. المذكرة رقم 8730 المؤرخة في 2013/09/11 التي أوجدت الأخذ بالقياسات الجديدة إذا تعلق الأمر بتسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر 2013.

ثانيا: المراجع

1. الكتب باللغة العربية

1. برابح هدى، خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، مجلد 11 عدد02.
2. بودقزدام سامية وإلغات ربيحة، المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، المجلد 06، العدد2021.
3. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
4. حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل عقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر2009،.
5. حمدان حسين عبد اللطيف نظام السجل العقاري لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، ط 2003، ص60.
6. حيروش نور الدين، يحياوي سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التمكين الاجتماعي مجلة فصلية دولية أكاديمية محكمة، المجلد الأول، العدد الرابع، تاريخ النشر ديسمبر 2019، ص280.
7. رمول خالد ، المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري.

8. زروقي ليلى، التقنينات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزء الأول، ط1، الجزائر 2000 .
9. محمود عبد العزيز ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادي، ط2، الجزائر 2010.
10. فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة الجزائر 2014
11. فؤاد ماطر، منجد الطلاب، دار المشرق، بيروت لبنان، طبعة 33،
12. مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزار 2009.
13. مشطر ليلى، الهيئات المتداخلة في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الدراسات والبحوث القانونية المجلد 7، العدد2 (2022).

2. المقالات

1. بوضياف عمار، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية العدد 13 ، كلية حقوق صفاقص تونس 2006.
2. ضيف أحمد ، الدفتر العقاري كسند إثبات الملكية العقارية، مقال منشور في مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية ، العدد06، لسنة 2009.
3. مراحي ريم ، أثر الوثاق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، مداخلة ألقيت بمناسبة الملتقى الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية في الجزائر كلية الحقوق جامعة يحي فارس المدية، الجزائر أيام 28/27 أفريل 2011
4. مراحي ريم، التسوية الإدارية للعقارات غير مطالب بها، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، المجلد 12 العدد03 سنة 2021.

ثالثا: الرسائل الجامعية

1. مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير، جامعة لخضر باتنة، الجزائر2010/2009.
2. عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة. 2010/2009.
3. شعبان هند، إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون عقاري، سيدي بلعباس 2020.
4. خليفة الذهبي، اشكالات عملية المسح وأثرها على استقرار الملكية ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد بوضياف المسيلة، سنة 2021/2020 .
5. نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستير غير منشورة قانون المسؤولية المهنية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، الجزائر2012.

رابعا: المقابلات

1. مقابلة مع السيد مدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري حول اشكاليات المسح الاراضي أجريت بالمديرية بتاريخ 2024/05/05، على الساعة التاسعة وخمسة وأربعين دقيقة.

خامسا الكتب باللغة الاجنبية

1. Mohand Tahar Alloum, Le régime foncier en Algérie Impression Moderne, Algérie

الفهرس

الفهرس

مقدمة .....أ- د

الفصل الأول نظام عملية المسح العام للأراضي

المبحث الأول الإطار المفاهيمي والتنظيمي لعملية مسح الأراضي 07

المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري..... 07

الفرع الأول: تعريف اللغوي واصطلاحا للمسح العقاري 07

الفرع الثاني: الأساس القانوني..... 09

المطلب الثاني: أهداف وأنواع المسح العقاري..... 11

الفرع الأول: أهدفه..... 11

الفرع الثاني: أنواعه..... 13

المبحث الثاني: الهيئات المتداخلة في عملية المسح العقاري..... 15

المطلب الأول: مديرية مسح الاراضي والحفظ العقاري..... 15

الفرع الأول: قبل صدور المرسوم التنفيذي 393/21..... 15

الفرع الثاني: بعد صدور المرسوم التنفيذي 393/21..... 19

المطلب الثاني: لجنة مسح الأراضي..... 25

الفرع الأول: تشكيلة لجنة مسح الأراضي..... 25

الفرع الثاني: مهام لجنة مسح الأراضي..... 27

الفرع الثالث: صلاحيات لجنة مسح الأراضي..... 28

المطلب الثالث: المحافظة العقارية..... 30

الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية 30

الفرع الثاني: أقسام المحافظة العقارية..... 31

المبحث الثالث: سير عملية مسح الاراضي 33
المطلب الاول : الاجراءات التحضيرية لعملية مسح العقاري..... 33
الفرع الاول: عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي..... 33
الفرع الثاني: عملية بدء المسح العقاري 34
المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية لعملية مسح العقاري 35
الفرع الأول: تعيين الحدود..... 35
الفرع الثاني: عملية التحقيق العقاري 37
الفرع الثالث: الاجراءات الختامية وإيداع الوثائق المسحية..... 38
خلاصة الفصل الأول..... 40

الفصل الثاني: الإشكاليات التطبيقية في عملية مسح الأراضي

المبحث الأول الاشكاليات القانونية والإدارية لعملية المسح 43

المطلب الأول: الإشكاليات القانونية لعملية المسح 43

الفرع الأول: الأخطاء المادية 43

الفرع الثاني: أخطاء الحدود المؤقتة..... 47

الفرع الثالث: العقود العرفية 48

المطلب الثاني: الاشكاليات المتعلقة بالإدارة 49

الفرع الأول: الإشكاليات المتعلقة بلجنة المسح الأراضي. 50

الفرع الثاني: الإشكاليات المتعلقة بالهيكل التنظيمي لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري..... 51

المبحث الثاني: إشكاليات عملية الإيداع والترقيم..... 53

المطلب الأول: الترقيم المؤقت والنهائي والدفتر العقار..... 53

الفرع الأول: الترقيم المؤقت 54

الفرع الثاني: الترقيم النهائي..... 55

الفرع الثالث: الدفتر العقاري..... 55

المطلب الثاني: الاشكالات المتعلقة بالعقارات غير المطالب بها..... 56

الفرع الأول: عقارات مبنية أو غير مبنية..... 56

الفرع الثاني عقارات تابعة للخواص..... 56

الفرع الثالث: الاصلاحات المتعلقة بإشكالات العقارات غير مطالب بها..... 58

خلاصة الفصل الثاني..... 60

خاتمة 62

قائمة المصادر والمراجع..... 65

الملخص

إن عملية المسح العام للأراضي هي السبيل لتحديد النطاق الطبيعي للعقار المراد مسحه وتمكين صاحبه من حيازة سند ملكية يعني ان لديه كل الحق في التصرف في عقاره. ولقد أحسن المشرع الجزائري في انتهاج نظام السجل العيني وهو نظام يوفر ذلك بصورة أكثر دقة وأحكاما وأيضا في ضبط الملكية العقارية واستقرار المعاملات العقارية.

وإن عملية المسح لا يمكن ان تسير نصوص قانونية مضبوطة ودقيقة وهذا للحد والتقليل من الاشكاليات التي باتت تعرقل عملية التنمية الاقتصادية من جهة ومن جهة اخرى تثقل كاهل القضاء من خلال كثرة النزاعات المترتبة عليه.

Résumé :

L'arpentage général permet de déterminer l'étendue naturelle du bien à arpenter et de permettre à son propriétaire de posséder un titre de propriété en lui conférant le plein droit de se disposer de son bien.

Le législateur algérien a bien fait en adoptant le système d'enregistrement réel, qui est un système qui assure cela de manière plus précise et plus concise, ainsi qu'en contrôlant la propriété immobilière et en stabilisant les opérations immobilières.

Le processus d'arpentage ne peut pas se dérouler sans être guidé par des textes juridiques précis car il s'agit de limiter et de réduire les problèmes qui, d'une part, entravent le processus de

développement économique et, d'autre part, alourdissent le système judiciaire à travers le grand nombre de conflits qui en résultent.