

الإطار المفاهيمي لعملية مسح الأراضي العام

تكتسي عملية إعداد مسح الأراضي العام أهمية كبيرة تتجلى من خلال الأهداف المختلفة التي يحققها، وللوقوف على إطاره المفاهيمي سننطلق إلى تطوره التاريخي ومفهومه وأهدافه وأنواعه التي تم تطبيقها في الجزائر.

التطور التاريخي لمسح الأراضي العام:

تمتد جذور عملية مسح الأراضي العام إلى العصور القديمة يرجعها البعض إلى 4000 سنة قبل الميلاد وهو تاريخ إعداد لوحة أثرية كلدانية عثر عليها في صحراء العراق بها مخطط مساحي لمدينة دونقي ، وقسمت المدينة إلى وحدات عقارية وفق أشكال هندسية مختلفة وتم تحديد مساحة كل وحدة عقارية بشكل دقيق وتتضمن اللوحة مساحة المدينة كلها ، كما عثر على لوحات أخرى تعود إلى 3759 سنة قبل الميلاد تتضمن قياسا ووصفا بالمخططات للمنازل والحقول والممرات، كما تبين الرسوم المنحوتة على الآثار الفرعونية التي تعود إلى 1420 سنة قبل الميلاد بحيث أن الفراعنة اعتمدوا مسح الأراضي ومارسوه.

لقد تقدم مسح الأراضي عند الرومان في كل من أوروبا وأفريقيا حيث دلت الخرائط والصور المكتشفة على مدى تطوره وتحكمهم في تقنيات المسح والتعداد ورسم الخرائط وأنشأت لذلك سجلات خاصة تدون فيها أسماء الملاك والمزارعين ومساحة الأرض وطبيعة زرعها.

في العصر الحديث يعتبر مسح الأراضي النابليوني أحدث نموذج ، حيث أمر نابليون بإجراء تعداد عام للأراضي على مستوى إقليم الإمبراطورية الفرنسية وذلك بقياس وتحديد أجزاء العقارات وبدأت عملية المسح سنة 1808م، وتم نشر الإطار القانوني المتعلق بها واحتوى على 1444 مادة ، وقد اقتبست منها الكثير من الدول تشريعاتها في مجال مسح الأراضي ولم تنته عملية المسح إلا سنة 1850 ولكنها لم تشمل كل البلديات.

ويقول الأستاذ " ناصر الدين سعيدوني" أنه بادر عبد المؤمن بن علي الكومي أول خلفاء الموحدين بعد فتحه بلاد افريقية واسترجاعه المهديّة من يد النرمان عام 554 هجري 1159 ميلادي إلى إجراء مسح عام لأراضي بلاد المغرب كلها لتحديد أصنافها وضبط ما يتوجب عليها من ضرائب و مغارم.

لقد بدأت فكرة الملكية العقارية في العهد العثماني انطلاقا من نظام الدفاتر الخاقانية التي سجلت فيه جميع الأراضي الزراعية والغابية والأحراش ثم أعقبه نظام البوقلمة أو التفتيش والذي سجل وتناول عقارات السكن ثم تلاه نظام الطابو أو التسجيل العام للأراضي والذي من أجل تحقيقه قامت الدولة العثمانية بتشكيل لجنة تتكون من كبار رجال المملكة المعروفين بالنزاهة والاستقامة والمقدرة العلمية لحصر الأملاك العقارية وتقسيمها، وقد عملت هذه اللجنة مدة نصف قرن لتضع نتيجة أعمالها في 970 دفترا وكان ذلك سنة 955 هجري.

يتضح مما سبق أن الإقليم الجزائري قد عرف نظام مسح الأراضي خلال الحكم الإسلامي الذي انطلق من استقرار الفتح الإسلامي إلى غاية سنة 1830 تاريخ بداية الاحتلال الفرنسي.

مسح الأراضي في ظل الاحتلال الفرنسي: بدأ الفرنسيون في اغتصاب الأراضي لتكوين ثروة عقارية للدولة الاستعمارية وتوفير أراضي للمعمرين، لذلك عمدوا إلى ضرب استقرار نظام الملكية التي كانت في جزء كبير منها تتشكل من أراضي العرش، ولهذا صادرت السلطات الفرنسية كل أملاك الدايات وأراضي البايلك ومع التدفق الكبير للمعمرين اختل الميزان بين العرض والطلب وأدى ذلك إلى عدم كفاية هذه الأراضي ما دفع بالسلطات الفرنسية إلى محاولة الاستيلاء على الأراضي الخاصة للجزائريين، فقسمت القبيلة إلى أعراش وقسمت الأعراش إلى دواوير وقسم كل دوار إلى مشاتي.

ولإضفاء الشرعية على نزع ملكيات الجزائريين نص الدستور الفرنسي لسنة (1848) في الفصل رقم (109) نص على أن " الأراضي الجزائرية والمستعمرات هي جزء من الأراضي الفرنسية وسيصرف فيها بمقتضى قوانين خصوصية إلى أن يصدر قانونا يسمح بإدخالها ضمن نصوص الدستور الجاري به العمل ".

لقد صدرت عدة نصوص تشريعية منها الأمر المؤرخ في 1844/10/01 المتضمن تصحيح البيوع مع الأهالي التي تكتسب الرسمية بمصادقة المحكمة الشرعية عليها، والأمر المؤرخ في 1846/07/21 المتضمن تسهيلات في الاعتراف بالملكية العقارية الخاصة الذي استفاد منه المعمرون أكثر، والقانون المؤرخ في 1851/06/16 وأهم ما جاء فيه هو تقسيم الأموال العقارية إلى عامة وخاصة وأخضع المعاملات التي يكون أحد أطرافها من الأوربيين إلى القانون المدني الفرنسي، أما إذا كان أطرافها من الأهالي فأخضعها للشريعة الإسلامية.

لقد أخضع المستعمر الأملاك الوقفية إلى أحكام المعاملات الخاصة بالملكية المطبقة على المسلمين واليهود لتكون بذلك متاحة للتعاملات العقارية حسب أحكام القانون الفرنسي الصادر بتاريخ 1858/10/30، وقد سمح تعداد الأراضي بضم الأراضي للمعمرين تحت تأثير الإمبراطور " نابليون " تدخلا بالقرار المشيخي المؤرخ في 1863/04/22 المعروف بقانون " كونسيلت سيناتيس " sunatus consult " ثم جاء القانون المؤرخ في 1873 /07/26 المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.

ومنه يمكن أن نستخلص بأن الوضعية العقارية إبان الاحتلال الفرنسي تأثرت بمرحلتين:

- **المرحلة الأولى:** وفيها تم إعداد المخططات العقارية الأراضي لها وللوافدين من المعمرين فاغتصبت الأراضي، وصادرت الأملاك الخاصة للثوار والفارين من ويلات الاستعمار.

- **المرحلة الثانية:** بدأت مع بداية القرن العشرين حيث بدأت الإدارة الفرنسية تتطلع إلى المجال العقاري على أسس هندسية وترجم هذا من خلال القانون المؤرخ في 1955/01/04 الذي يعتبر كبداية لمسح الأراضي الذي شرع في تطبيقه على سبيل التجربة في منطقة " بوقادير الشلف حاليا " وذلك بمقتضى الأمر المؤرخ

1959/01/03، وبالرغم من أن الدولة الفرنسية تبنت نظام "تابليون" عام (1807) إلا أنها لم تقم بهذه العمليات على مستوى التراب الجزائري حتى يتسنى لها توفير أكبر قدر من الأراضي وتسوية وضعيتها لصالح المعمرين.

مسح الأراضي بعد الاستقلال : لقد عرفت الجزائر فراغا قانونيا كان سببه رحيل إطارات الاستعمار وقلّة الخبرة لدى الإطارات الوطنية داخل المصالح الإدارية الأمر الذي دفع السلطات آنذاك إلى إصدار القانون رقم (153/62) المؤرخ في 1962/12/31 والذي مدد العمل بقوانين الإدارة الفرنسية ماعدا تلك التي تتعارض مع السيادة الوطنية.

وبعد ذلك أصدرت الجزائر مجموعة من النصوص التشريعية منها الأمر رقم: (20/62) المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية الأموال الشاغرة وتسييرها ، والمرسوم (88/63) المؤرخ في 1963/03/18 المتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة والتي كانت محل معاينة بالشغور أو لم تكن نشيطة أو مستغلة بصفة عادية أو توقفت عن نشاطها أو استغلالها العادي دون أي مبرر شرعي بعد تاريخ إشهار هذا المرسوم ، وعليه يتعين إعلان شغورها تمهيدا لضمها لملكية الدولة، ثم تلاه المرسوم (168/63) المؤرخ في 09 /05/ 1963 المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة وتسييرها، ثم الأمر (258/64) المؤرخ في 1964/08/27 المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة والتوجه الاشتراكية، ثم صدر الأمر (102/66) المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة.

وفي هذه الظروف نشأ نظام التسيير الذاتي تلقائيا في الجزائر ثم أصبح أحد خصائص التوجه الاشتراكي حيث لم يطبق في البلاد العربية غير الجزائر ليليه بعد ذلك نظام الثورة الزراعية، ولقد نص ميثاق الثورة الزراعية على إعداد مسح عام للأراضي الفلاحية على مستوى كل البلديات وضمها لصندوق الثورة الزراعية، وبعد أن كانت الجزائر تأخذ بنظام الشهر الشخصي تبنت نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي شرع في تجسيده قانونيا وتنظيميا بعد صدور المرسومين التنفيذيين تطبيق الأمر المذكور رقمي (62/76) و (63/76) المؤرخين في 25 /03/ 1976 اللذان يحددان كيفية تطبيق الأمر المذكور أعلاه حيث يتضمن المرسوم الأول كيفية إعداد مسح الأراضي العام والآخر يتضمن كيفية تأسيس السجل العقاري.

والجدير بالذكر أن إعداد مسح الأراضي العام الذي تبنته الجزائر لتطبيق الشهر العيني إزدادت أهميته بتحول الجزائر إلى إقتصاد السوق وما يتطلب ذلك من استثمارات تقتضي لزوما وجود عقارات لها سندات رسمية وبدونها لا يمكن للمستثمرين الوطنيين والأجانب على حد سواء اقتحام فضاءات الاستثمار المتنوعة في الجزائر، لذا نجد أن صندوق النقد الدولي في تقريره الخاص بالجزائر لسنة 1998 أوصى بضرورة التعجيل في حسم هذه المسألة عن طريق الإسراع في عملية المسح العقاري ووضع سجل الأراضي لتعزيز الأساس القانوني لشهر

الممتلكات وذلك بتحديد عيني لكل ملكية عقارية على حده وتسليم سند يكون بمثابة بطاقة تعريف وتحديد هوية للعقار ولا يتأتى ذلك إلا من خلال إعداد مسح الأراضي العام.

مفهوم مسح الأراضي العام:

حتى تتمكن من التعرف على مفهوم مسح الأراضي العام سنحاول أن نحدد تعريفاً دقيقاً والأساس القانوني الذي يبني عليه ثم نحاول أن نحدد الأهداف الكبرى التي ترمي إليها الدولة من خلال إعداد مسح الأراضي العام.

تعريف مسح الأراضي العام : حتى نفق على المعنى العام لمسح الأراضي العام سنوضح معناه من الناحية اللغوية ومن الناحية القانونية:

أولاً/ تعريف المسح من الناحية اللغوية: يعني المسح في اللغة عدة معاني منها يقال في كلام العرب مسحت بيدي بالماء أي غسلتها، وقال ابن قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ بمد وكان يمسح بالماء يديه ورجليه فهو لها غاسل، ويقول الله تعالى ((يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا قُمْتُمْ إِلَى الصَّلَاةِ فَاغْسِلُوا وُجُوهَكُمْ وَأَيْدِيَكُمْ إِلَى الْمَرَافِقِ وَامْسَحُوا بِرُءُوسِكُمْ وَأَرْجُلَكُمْ إِلَى الْكَعْبَيْنِ...)) فالمراد بالمسح هنا هو المسح بالماء، كما أن معنى المسح هو المرور على الشيء دون مغادرة قيد أنملة منه فنقول مسحت بيدي على رأس اليتيم أي مررت بيدي على رأسه فلم أترك شعرة مررت بها إلا لمستها، ويقال مسح المساح الأرض أي ذرعها وقاسها بالمقياس ومنه جاء علم المساحة ويقابل لفظ المسح في اللغة الأجنبية كلمة cadastre النابعة من لفظ catastico اليونانية وتعني القائمة، والكلمة اللاتينية القديمة capitestra وهي كلمة في روما تعني السجلات التي تحتوي على قائمة الأملاك وتتضمن تحديد ملاكها.

ثانياً/ تعريف المسح من الناحية القانونية: لم يرد في أغلب التشريعات المختلفة تعريفاً دقيقاً لمسح الأراضي ولكنه من خلال استقراء النصوص القانونية نجد أن المادة (02) الثانية من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تنص على أن " مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري " وتتص المادة (04) الرابعة منه على أن " عملية تحديد الملكية يتم على مجموع التراب الوطني وذلك من أجل إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي العام " .

وبالرجوع لنص المادة الرابعة من المرسوم رقم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم (400/84) المؤرخ في 1984/12/24 والمرسوم التنفيذي رقم (134/92) المؤرخ في 1992/04/07 التي تنص على أن " عمليات مسح الأراضي تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأرض وأنماط المزروعات إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية ، وتحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمالها للبنائيات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية "، ومنه يمكننا أن نعرف المسح على أنه "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات

التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار المتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ومساحته ونوعه القانوني واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي، ويكون ذلك على مستوى أقاليم كل بلديات القطر الجزائري".

ومن بين التشريعات التي عرفت مسح الأراضي نجد المشرع العراقي عرفه في المادة (35) الخامسة والثلاثين من قانون السجل العقاري بنصه على أن " التحديد التمهيدي (أي المسح) هو تثبيت وتحديد مواقع وأوصاف العقارات الواقعة ضمن منطقة أعمال دائرة سجل عقاري ، وكذلك تأشير الحقوق المتعلقة بها بصورة مبدئية "، وهذا التعريف يكاد يتطابق مع ما تم إستخلاصه من التعاريف السابقة.

الأساس القانوني لمسح الأراضي العام : يستمد مسح الأراضي العام أساسه القانوني من أول نص قانوني في الجزائر أصدرته فرنسا قبيل رحيلها بحوالي ستة أشهر وهو القرار المؤرخ في 12/01/1962 المتضمن إنشاء هيئة مكلفة بالسهر على عملية المسح العام للأراضي سميت بمديرية التنظيم العقاري والمسح حيث أشار إلى ضرورة القيام بأعمال مسح الأراضي العام، وبعد ذلك صدر الأمر (73/71) المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية حيث نص في مادته (24) 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 وكيفيات تحدد لاحقا ".

وهذا المبدأ تم تكريسه بالمرسوم التنفيذي (32/73) المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة حيث نصت المادة الثانية والثلاثون منه على أنه " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة (25) من الأمر (73/71) "، كما نصت المادة (33) من نفس المرسوم على أن " الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في الملكية العقارية "

وبعد ذلك صدر الأمر (74/75) المؤرخ في 12/11/1975 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 ، وبموجبه تبنت الجزائر صراحة نظام الشهر العيني ، ثم صدر المرسوم التنفيذي الذي يوضحان كيفية تطبيق هذا الأمر وهما المرسوم التنفيذي (62/76) المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم والرسوم التنفيذي الثاني (63/76) المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم المتضمنان إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على التوالي.

وفي هذا السياق صدرت النصوص القانونية والتنظيمية التي تنظم هيكله الإدارة المكلفة بعملية المسح ، ويتجلى ذلك من خلال التنظيم الهيكلي للمديرية العامة للأموال الوطنية التي تضم من بين مديرياتها المركزية الأربعة مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي، ثم بعد ذلك تم إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم (234/89) المؤرخ في 19/12/1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (63/92) المؤرخ في 12/02/1992.

طبيعة الأملاك العقارية المعنية بعملية المسح

بالرجوع لنص المادة (04) من الأمر (74/75) نجد أنها تنص على أن عملية المسح تتم على مجموع التراب الوطني ، وتحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي، وعليه فإنها تشمل كل العقارات المبنية وغير المبنية بغض النظر عن الطبيعة القانونية لملكية الجهة المالكة، فتشمل الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية والأملاك الخاصة.

الأملاك الوطنية في مفهوم القانون (30/90) المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون (14/08) المؤرخ في 20/07/2008 مصنفة إلى صنفين أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة ، وتكون هذه الأملاك مملوكة للدولة أو الولاية أو البلدية حسب نص المادة الثانية من هذا القانون، وحسب نص المادة السادسة من المرسوم التنفيذي (62/76) المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام فإن الدولة والولاية والبلدية ملزمة بتقديم جميع التوضيحات اللازمة للجنة مسح الأراضي فيما يخص تحديد ملكياتها.

الأملاك الوقفية عرفتها المادة (03) من القانون (10/91) المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف بأنها هي " حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير "، والوقف ينقسم إلى قسمان وقف خاص ووقف عام والوقف بنوعيه تشمله عملية المسح وينبغي على الهيئات المشرفة على تسيير الوقف ممثلة في مديريات الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولايات التقرب من القائمين على أشغال مسح الأراضي قصد إفادتهم بالأملاك الوقفية وتعيين حدودها.

الأملاك الخاصة هي الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية التي تعود ملكيتها للخواص، وحق الملكية هو حق جامع بمعنى يجمع في يد صاحبه جميع السلطات على الشيء المملوك ، وبالتالي فإن مالك العقار يملك جميع الحقوق المتفرقة عن حق الملكية (حق الانتفاع ، حق الاستعمال ، حق السكنى ، حق الإرتفاق) وبموجبه فإن الملكية الخاصة تنقسم إلى ملكية تامة وهي التي تجتمع لصاحبها السلطات الثلاث المتفرقة عن حق الملكية وهي التصرف والاستعمال والاستغلال ، وملكية مجزأة (غير تامة) وهي التي تكون منقوضة من إحدى السلطات الثلاث المذكورة ، وملكية شائعة أي ملكية مشتركة بين أكثر من مالك يملكون العقار بالنصيب في الشيوع .

أنواع مسح الأراضي

يمكن أن نحدد أنواع المسح الأراضي من حيث أزمه أو بالنسبة لطبيعة الأرض محل المسح.

أولاً / المسح الإجمالي و الإختياري : إن الطابع المكلف لإعداد عملية مسح الأراضي العام لما يتطلبه من تجديد طاقات مادية وبشرية كبيرة تعمل لمدة طويلة من أجل مسح إقليم بلدية ما ، ولهذا السبب ظهر نموذجان لعملية المسح وهو مسح الأراضي الإجمالي وتخضع جميع العقارات إجباريا للمسح قبل تسجيلها في السجل العقاري وتقوم به الدولة بمبادرتها وبإمكانياتها الخاصة مثل الجزائر وتونس ومصر والسودان وغيرها، ومسح الأراضي الإختياري يطلبه كل من له مصلحة في ذلك سواء كان مالكا واحدا أو عدة ملاك يتفقون على طلب مسح ملكياتهم ويتحملون تكاليف ذلك ومثال ذلك المغرب وأستراليا وبعض المستعمرات الفرنسية التي أخذت بنظام تورانس ، في بعض البلدان الأخرى يتم الأخذ بالنموذجين معا بحيث يكون إجباريا في المناطق التي وصلت إليها عملية المسح ويكون إختياريا في المناطق الأخرى التي مازالت لم تصلها عملية المسح وهو ما أخذت به دولة لبنان.

حيث أدى البطء الكبير في عملية المسح بالمشروع اللبناني إلى إنشاء نظام للتحديد الإختياري يمكن أصحاب الأراضي التي لم تصلها أعمال التحديد الإجمالي من تحديد عقاراتهم والاستفادة بالتالي من المزايا التي يوفرها لهم نظام السجل العقاري ، وقد أنشئ نظام التحديد الإختياري بموجب القرار رقم (76/25) المؤرخ في 1929/01/24، وذلك مع وجود التحديد الإجمالي بموجب القرار رقم (186) المؤرخ في 1929/03/15.

والمشروع الجزائري أخذ بالزامية المسح لتطبيق نظام الشهر العيني غير أنه ترك المجال لإجراءات الشهر الشخصي إلى غاية الإنتهاء من إعداد مسح الأراضي العام ومن هذا المنطلق أصدر تشريعات متعددة تعالج تسوية اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب بموجب المرسوم (352/83) المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بعقد الشهرة والمرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في 1991/07/27 المتعلق بكيفيات إعداد شهادة الحياة إلا أنه لا نجد في إجراءات التسوية في إطار هذين النصين تطبيق النموذج الإختياري للمسح على عكس الإجراءات في إطار القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 الذي يتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، وإجراءات التحقيق العقاري في ظل هذا القانون وكيفية إعداد مخطط المسح الذي يستوجب على الخبير العقاري الإتصال بمديرية مسح الأراضي لتحديد نطاق ورقم للقسم المساحي الذي يقع فيه العقار وتحديد رقم القطعة محل التحقيق العقاري وفقا للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام وهو ما نصت عليه المادة (04) من المرسوم التنفيذي (147/08) المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، وبالتالي فإن الإجراءات هذه تتحقق معها بعض مزايا نظام الشهر العيني لا سيما منع ازدواجية الشهر وتكون بذلك نواة لعملية

المسح في المستقبل في حالة ما إذا شرع في مسح هذه المنطقة مستقبلا ، ومنه يمكن أن نقول بأن الجزائر بهذه الطريقة أخذت بنظام المسح الاختياري في مجال ضيق منه .

ثانيا / المسح بحسب طبيعة العقارات : بالرجوع للنصوص التشريعية المتعلقة بمسح الأراضي التي صدرت منذ الإستقلال إلى اليوم نجد أن مسح الأراضي نوعان ، المسح الأول هو مسح الأراضي العام الذي تأسس بموجب الأمر رقم (74/75) والمسح الغابي الذي تأسس بموجب المرسوم التنفيذي (115/2000) المؤرخ في 2000/05/24 المتضمن قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية.

1- مسح الأراضي العام في إطار الأمر (74/75) : تتميز عملية المسح العام للأراضي في إطار الأمر (74/75) بأنها تتم على مستوى إقليم كل بلدية بحيث يتم تصنيف مساحة البلدية حسب طبيعة العقارات وقوامها فالمنطقة الحضرية يسمى فيها المسح مسحا حضريا والمنطقة الريفية يسمى فيها المسح مسحا ريفيا، وبالنسبة للبلديات السهبية والصحراوية فإن عملية المسح في المنطقة السهبية أو الصحراوية يسمى المسح فيها مسحا سهبيا أو صحراويا حسب موقع البلدية، وهذا ما سنتناوله كما يلي:

أ - المسح في المناطق الحضرية : تنص المادة (21) الواحدة والعشرون من المرسوم (63/76) 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 عن العقارات في الجداول والمستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم"

ب- المسح في المناطق الريفية: إن المنطقة الريفية في مفهوم المادة (21) الواحدة والعشرون المنوه إليها سلفا هي جميع العقارات المبنية وغير المبنية المتواجدة في الجهات الأخرى التي يقل عدد سكانها عن (2000) نسمة . والذي نلاحظه هو أن عدد (2000) نسمة كمعيار لتحديد المنطقة الحضرية من الريفية أصبح لا يعبر عن الحقيقة الواقعية بالنظر إلى ارتفاع عدد السكان بصفة مطردة مما كان عليه عند تاريخ صدور المرسوم التنفيذي (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري، وعليه يجب مراجعة هذا العدد بما يتماشى مع هذا التطور وفي إطار قواعد التهيئة والتعمير .

ج- المسح في المناطق السهبية والصحراوية: لقد جاء ذكر الأراضي السهبية أو ما يسمى بالأراضي الهضابية في أحكام القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتم بالقانون (26/95) المؤرخ في 1995/09/25، فقد حددت المادة (11) منه الأراضي الرعوية بنصها "الأراضي الرعوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات سنوية أو متعددة السنوات

وعلى شجيرات أو أشجار علفية تستعمل مدة سنوات في رعي الحيوانات"، وحددت المادة (12) منه الأراضي ذات الوجهة الرعوية، ونصت المادة (16) منه على المساحات الحلقائية .

أما بالنسبة للأراضي الصحراوية: لقد عرف قانون التوجيه العقاري الأراضي الصحراوية ضمن المادة (18) منه بنصها على أن " الأراضي الصحراوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن (100) ملم"، وقد جاء النص على الطبيعة القانونية للأراضي الصحراوية في المادة (54) مكرر من القانون (14/08) المؤرخ في 2008/07/20 المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية (30/90) بنصها على أن " الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند في مفهوم التشريع المعمول به التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حياة هادئة ومستمرة ودون التباس منذ خمسة عشرة (15) سنة على الأقل عن تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية هي ملك للدولة"، وقد نصت المادة (54) مكرر 1 على أنه "توضع عند الاقتضاء، الشروط والأشكال والكيفيات الخاصة بإنشاء المسح العام للأراضي الصحراوية وترقيمها في السجل العقاري عن طريق التنظيم".

وفي هذا الإطار جاءت التعليم رقم (01) المؤرخة في 2009/05/23 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية (مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي) المتعلقة بكيفيات القيام بعمليات مسح وترقيم الأراضي السهبية والصحراوية ، وأبرز ما جاء في هذه التعليم هو توضيح كيفية إنجاز عملية المسح هذه بالاعتماد على الخارطة الوطنية وخرائط البلديات المنبثقة عن التقسيم الإداري لسنة (1984) ، أما عن ترقيم العقارات وطبيعتها القانونية فقد جاء في الفقرة (2/2) منها على أن المحافظ العقاري يقوم فور تسلمه لوثائق المسح السهبي أو الصحراوي بترقيم العقارات ترقيما نهائيا لفائدة الدولة، وأبقت إمكانية التسوية الإدارية لوضعية الملكيات الخاصة التي يحوز أصحابها سندات رسمية والمشمولة بهذا النوع من المسح وذلك عن طريق المحافظ العقاري الذي يحرك إجراءات التحقيق العقاري بينه وبين مديرتي مسح الأراضي وأملاك الدولة لغرض تسوية الأملاك الخاصة المشمولة في المسح.

2- المسح الغابي في إطار المرسوم التنفيذي (115/2000): بالرجوع إلى نص المادة (37) من قانون الأملاك الوطنية (30/90) المعدل والمتمم التي تنص على أن الغابات والثروات الغابية التي تملكها الدولة هي أملاك وطنية عمومية وتلحق بها الأراضي ذات الوجهة الغابية الناتجة عن أشغال التهيئة .

ومن أجل تحديد الملك الغابي تحديدا يصعب التعدي عليه صدر المرسوم التنفيذي (115/2000) السالف الذكر المتضمن تحديد قواعد وإجراءات إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ويتم المسح الغابي تقريبا بنفس إجراءات إعداد مسح الأراضي العام من خلال صدور قرار افتتاح عملية المسح عن الوالي ثم إعداد السجلات والمخططات المساحية وانتهاء بإيداع وثائق المسح الغابي بالمحافظة العقارية طبقا لنصوص المرسوم (63/76)

المتضمن تأسيس السجل العقاري، والملاحظ أن عملية المسح الغابي لا تختلف في جوهرها عن مسح الأراضي العام ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنه غالبا ما تتكفل إدارة مسح الأراضي بذلك.

أهداف مسح الأراضي العام:

إن عملية مسح الأراضي العام هي العمود الفقري لأي سياسة عقارية ناجحة حيث أصبحت حديث الساعة لما لها من أهمية كبيرة في إرساء منظومة عقارية محكمة تؤدي إلى تطهير الوضعية القانونية للملكية العقارية، وعملية المسح هي المنطلق الأساسي لتطبيق نظام الشهر العيني الذي تبنته الجزائر بموجب الأمر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث نصت المادة الثانية منه على أن " مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، وترمي الدولة من خلال إعداد مسح الأراضي العام إلى تحقيق أهداف متعددة يمكن أن نصنفها إلى أهداف قانونية، قضائية، إقتصادية، إحصائية وإعلامية نصلها فيما يلي:

أهداف قانونية: تتجلى الأهداف القانونية لعملية مسح الأراضي العام في:

أولا/ضبط الملكية العقارية: ويتم ذلك من خلال تحديد النطاق الطبيعي والقانوني للعقار الممسوح فباستقراء نص المادة (02) الثانية من الأمر (74/75) التي تنص على أن " مسح الأراضي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقار ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري " والمادة (04) من المرسوم (62/76) التي تنص على أنه " تشمل عمليات إعداد مسح الأراضي العام لجميع العقارات على تحديد ما يلي:

- القوام المادي وطبيعة الأرض إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تتجزأ فيما يخص العقارات الفلاحية.

- القوام المادي للأرض وطبيعة شغلها أو تخصيصها ونمط إستعمال البناءات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية .

- الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة، ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسدة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي".

ويتضح من خلال نص المادة أن الهدف من عملية المسح هو فرز الوحدة العقارية ورسم حدودها وضبط مساحتها وبترتب عن ذلك تنظيم الوحدات العقارية في شكل قطع عقارية لتشكل مجموعة من القطع قسم مساحي، حيث يتم إفراغ هذه المعطيات في وثائق مساحية تتضمن رسم المخططات وجرّد جميع العقارات داخل حدود كل بلدية لتكون فيما بعد القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري.

وأثناء عملية المسح يتم تحديد جميع الوحدات العقارية المبنية وغير المبنية بغض النظر عن طبيعة العقار سواء كان ذا طابع عمراني أو طابع فلاحي فالمهم أن يتم تحديده تحديدا دقيقا وتحديد مالكة أو حائزه من خلال التحقيق في السندات المقدمة رسمية كانت أم عرفية وكذا التحقيق في الحيازة من دون سند.

ثانيا/ حماية مالك العقار : من خلال استقراء المادة (08) الثامنة من المرسوم التنفيذي (63/76) التي تنص على أنه " تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم الإيداع عند إتمام عملية مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية " وكذلك نص المادة (46) من نفس المرسوم التي تنص على أنه: " يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي يكون حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة ... " ، ومنه فإن الهدف الذي يلي ضبط الملكية العقارية هو تحديد المالك أو الحائز وتمكينه من سند رسمي يسمى يثبت ملكيته لهذا العقار الممسوح سواء أكان هذا المالك شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا.

إن مسح الأراضي العام هو الآلية التي من خلالها يتم تطبيق نظام الشهر العيني الذي يحقق الحماية القانونية اللازمة للملكية العقارية من خلال تحقق مبادئه عند مسك السجل العقاري وأهم مبادئ هذا النظام هي: مبدأ التخصيص ، مبدأ القوة الثبوتية ، مبدأ الشرعية ، مبدأ القيد المطلق ، مبدأ حظر التقادم المكسب.

ثالثا/ تحقيق استقرار المعاملات العقارية: إن مالك العقار الذي أثبتت ملكيته عن طريق تسليمه الدفتر العقاري الناتج عن عملية إجراءات إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري له الحق في التصرف في عقاره كيفما شاء وفقا للقانون ، وقد حماه المشرع من أي تهديد لملكته كممارسة الحيازة والتقادم المكسب من طرف الغير عليها مثلا حيث نص المشرع في المادة (16) من المرسوم (123/93) المعدل والمتمم للمرسوم (63/76) على أن الدفتر العقاري لا يمكن الطعن فيه إلا عن طريق القضاء ، وهو الأمر الذي يعطي حماية لحق ملكية في ظل الشهر العيني وبالتالي يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية، ويتحقق بذلك مبدأ من مبادئ نظام الشهر العيني وهو حظر التقادم المكسب.

وينعقد الإختصاص الطعن في الدفتر العقاري للقضاء الإداري لأن الدفتر العقاري هو نتاج قرار المحافظ العقاري القاضي بالترقيم النهائي للعقار حيث يسلم الدفتر العقاري على إثره وبالتالي يتم تفعيل المعيار العضوي لأيلولة الإختصاص للقضاء الإداري طبقا لنص المادتين (800) و (801) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أهداف قضائية : تتمثل في تدعيم الجهات القضائية أين نص المشرع في كثير من النصوص القانونية على حماية الملكية العقارية فقد جاء في المادة (52) من الدستور على أن الملكية الخاصة مضمونة ، كما أن القانون المدني تناول الملكية في الكتاب الثالث من الباب الأول منه ضمن المواد من(614) وما بعدها، وبالرجوع لنص المادة (386) من القانون(156/66) المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم التي

تنص على أنه " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000.00 دج إلى 20.000.00 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلصة أو عن طريق التدايس ...".

وما يستخلص من هذه النصوص هو وضع قواعد للحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية من خلال إحترام كل مالك لحدود ملكيته وعدم التعدي على ملكية الآخرين ، حيث خول المشرع للطرف المتضرر اللجوء للقضاء لحماية حقه ، ولا يتأتى له ذلك إلا من خلال حيازته لسند رسمي يثبت ملكيته أو حيازته ، وفي ظل إعداد مسح الأراضي العام فإنه يكون من السهولة واليسر استظهار هذا السند الرسمي المتمثل في الدفتر العقاري والتحجج به أمام الجهات القضائية المختصة من خلال رفع الدعوى القضائية أمام الجهة القضائية التي يقع العقار في دائرة إختصاصها تطبيقا للمادة (40) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذه الدعاوى يمكن حصرها في دعوى الإستحقاق ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة، حيث ينعقد الاختصاص في هذه الدعاوى للقضاء العادي ما لم تكن الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى الهيئات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، أما دعوى الإلغاء ودعوى التعويض ودعوى وقف التنفيذ فينعقد اختصاصها للقضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي.

أهداف جبائية : لقد ارتبطت عملية مسح الأراضي العام أو ما يسمى قديما بتعداد الأراضي بالجباية فقد كانت الضريبة العقارية من أقدم الضرائب المباشرة التي تسلطها الدول على ملاك الأراضي لتحقيق موارد مالية هامة لخزينة الدولة ، وعملية المسح توفر المعلومات الدقيقة عن الوضعية العقارية في كل بلدية ممسوحة ومن خلال البطاقة العقارية يتم التعرف بكل سهولة على العقارات المبنية وغير المبنية والتعرف على مالكيها ومن ثم تحديد الضريبة المتمثلة في الرسم العقاري السنوي، كما أن المعاملات العقارية بعد عملية المسح تتم وجوبا بالطرق القانونية لدى مكاتب التوثيق مما يسمح للدولة من تحصيل حقوق التسجيل والإشهار وكذا الضريبة العقارية بمناسبة كل إنتقال للملكية العقارية من مالك لآخر أو بمناسبة ترتيب حق شخصي أو عيني عليها ، كما تتيح للدولة فرصة تحصيل الضرائب المختلفة الأخرى في حالة وجودها التي يتهرب البائع من تسديدها في مواعيدها.

ويكمن الهدف الأساسي من وراء فرض هذه الضرائب هو مشاركة المالكين في تمويل المشاريع العمومية ذات الصلة بالملكية العقارية كتعبيد الطرق وإنجاز الأرصفة ، وغيرها التي تعود بالفائدة على هذه الملكيات العقارية التي يكون مالكيها أول المستفيدين منها من خلال ارتفاع أسعار هذه الأراضي والبنائيات بعد إنجاز هذه المشاريع.

أهداف اقتصادية: إن عملية مسح الأراضي تغطي كامل التراب الوطني وبالتالي فإن الوضعية القانونية لجميع العقارات على تكون مملوكة بسندات رسمية لها الحجية في مواجهة الغير وهو الوضع الذي ينعكس بالإيجاب على الاستثمارات العامة والخاصة الوطنية منها والأجنبية لأن هذه الاستثمارات لا تبنى إلا على عقار ثابت فعليا وقانونيا .

ونظرا لتعثر عملية المسح الشامل للأراضي فإن الملكية العقارية بقيت دون سندات رسمية أو أنها موجودة ولكنها مشهورة في ضل الشهر الشخصي الذي لا يحمي صاحب الملك من الغير ولا يحضر النقاد المكسب فإن هذه الوضعية تؤدي حتما إلى فوضى في السوق العقارية وكثرة النزاعات العقارية ويضيع على الدولة كثيرا من الحقوق الجبائية، ومن جانب آخر فإن عملية المسح تعكس الوضعية العقارية للبلاد على الصعيد الدولي مما دعا صندوق النقد الدولي في تقريره لسنة 1998 الخاص بالجزائر إلى التأكيد على التعجيل بتنفيذ عملية المسح العام للأراضي لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات، ومن جهة أخرى فإن عملية المسح تؤدي إلى تطهير الوضعية القانونية للعقار الفلاحي لأن التطور المشهود في القطاع الفلاحي والتهيئة العمرانية يعتمد بصورة مطلقة على القاعدة المادية والتقنية للفضاء العقاري الذي يتيح المجال للاستثمارات المتنوعة.

هدف إحصائي : إن عملية مسح الأراضي العام تضع قاعدة معطيات دقيقة للوضعية الحقيقية للعقار على المستوى الوطني وهو ما يضع بين يدي كتابة الدولة المكلفة بالاحصاء والاستشراف المعطيات اللازمة للقيام بالإحصائيات في مجال الملكية العقارية باختلاف أنواعها من أجل التخطيط المستقبلي ومعرفة احتياجات السكان في مختلف المجالات .

هدف إعلامي: إن سهولة ومرونة السوق العقارية الوطنية تتطلب إستقرار المعاملات والتقليل من المنازعات العقارية مما يبعث على تشجيع المؤسسات المالية والمستثمرين على اقتحام سوق الترقية العقارية ، وهذا يتأتى من المعلومات التي تستقى من مصادرها بكل سهولة ، حيث يمكن لأي شخص أن يتقدم بطلب إلى مديرية مسح الأراضي بالولاية أو إلى المحافظة العقارية التي يقع في إختصاصها العقار للحصول على المعلومات المطلوبة ، وتسلم المعلومات سواء كانت تتعلق بعقار ما أو بشخص ما ورد إسمه في السجل العقاري.

الهيئات المتدخلة في عملية إعداد مسح الأراضي العام

لقد وضع المشرع آليات قانونية وتنظيمية تهدف إلى التكفل بإعداد مسح الأراضي العام حيث نصت المادة (05) من الأمر (74/75) على أن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وبعد ما شهدت عملية المسح تأخرا كبيرا أوكلت المهمة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 19/12/1989، كما أن عملية المسح تتم تحت إشراف لجنة المسح المنصوص عليها في المادة (07) من المرسوم (62/76).

المديرية العامة للأملاك الوطنية : لقد نصت المادة (05) من الأمر (74/75) على أن مهمة إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وميدان الأملاك الوطنية والشؤون العقارية والمسح العقاري من مهام وصلاحيات وزير المالية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي (54/95) المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن تحديد صلاحيات وزير المالية لاسيما المادة (02) منه،

وسابقا كانت مهمة مسح الأراضي يتكفل بها مكتب تابع لمديرية شؤون أملاك الدولة والحفظ العقاري بالولاية ، وبالرجوع للتنظيم الهيكلي لوزارة المالية المنظمة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي (364/07) المؤرخ في 2007/11/28 فإننا نجدتها تتكون من مديريات عامة من بينها المديرية العامة للأملاك الوطنية التي تتكون من أربع مديريات وهي: مديرية أملاك الدولة مديرية تميم الأملاك التابعة للدولة ، مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي ، مديرية إدارة الوسائل والمالية، حيث حددت مهام مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي كما يلي:

- تنفيذ النشاطات المتعلقة بمسح الأراضي العام والسجل العقاري والإشهار العقاري.

- السهر على تنفيذ وتنسيق قضايا المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية وتتكون مديرية المحافظة العقارية

ومسح الأراضي من ثلاث مديريات فرعية وهي:

أ- المديرية الفرعية للشهر العقاري.

ب- المديرية الفرعية لمسح الأراضي والتوثيق العقاري ، ومهامها ما يلي:

- وضع الوسائل التقنية المتعلقة بعملية إعداد مسح الأراضي العام.
- السهر على تنفيذ برامج الأشغال من أي طبيعة كانت التي تساهم في تأسيس السجل العقاري وتحيينه.
- متابعة تطور أشغال وضع الوثائق العقارية وحفظها.

ج- المديرية الفرعية للمنازعات العقارية ومسح الأراضي، ومهامها ما يلي:

• إبلاغ المحاكم المختصة بقضايا المنازعات التي لها صلة بالإشهار والترقيم العقاري والقيام في إطار الطعن الإداري بتصفية الملفات السابقة للنزاعات ذات الطابع العقاري التابعة لمجال إختصاص إدارة الأملاك الوطنية.

• السهر على تنظيم وتنسيق ومعالجة قضايا المنازعات من قبل المصالح الخارجية للمحافظة العقارية.

ونظرا لكون عملية إعداد مسح الأراضي العام شهدت تأخرا كبيرا منذ سنة 1976 إلى غاية نهاية الثمانينات بداية التحول الإيديولوجي للجزائر والولوج في عالم إقتصاد السوق الذي حتم على الدولة إضفاء شفافية أكبر على السوق العقارية التي لا تتأتى إلا من خلال الإسراع في إتمام إعداد مسح الأراضي العام ، تم إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 1989/12/19.

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

حتى نتمكن من الوقوف على ماهية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي سنحاول أن نوضح الأساس القانوني

الذي من خلاله أنشئت والمهام الموكلة إليها والتنظيم الهرمي لهيكلتها.

الأساس القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي : هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية

المعنوية القانونية تخضع لوصاية وزير المالية طبقا لما تقتضيه القوانين والتنظيمات المعمول بها وقد وجدت

أساسها القانوني في المرسوم التنفيذي (234/89) المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (63/92) حيث يكون مقرها الجزائر العاصمة ويمكن نقله إلى أي مكان آخر في التراب الوطني ، وحسب نص المادة الأولى من المرسوم تعرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بأنها "مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و و م أ) وتدعى في صلب النص (الوكالة) وتخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم، والمادة الثانية نصت على تبعيةها لوزارة المالية".

مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: نصت المادة (04) من المرسوم التنفيذي (234/89) على أنه " تكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني. وهذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر و يمكن أن يكلفها وزير الاقتصاد لحسابه بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة وفقا للتنظيم المعمول به و ضبطه باستمرار"، ويبدو واضحا أن الوكالة لها مهام أساسية هي إعداد مسح الأراضي العام ومهام ثانوية استثنائية في مجال الجرد العام و هو ما سنتناوله في ما يلي:

أولا/ المهام الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي : تنص المادة (05) من المرسوم التنفيذي (234/89) على المهام الأساسية للوكالة التي تتمثل في:

- 1- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود و الطوبوغرافيا بأساليب أرضية أو بتصوير المساحي الضوئي اللازمة لوضع مسح عام للأراضي و ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.
- 2- تحضير العقود المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام و تتولى الكتابة لها.
- 3- تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار
- 4- تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.
- 5- تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
- 6- تنظيم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بالمسح بوسائل الإعلام الآلي وتسهر على ضبطها باستمرار.
- 8- تراقب الأعمال التي ينجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخوادم.
- 9- تتجز التصميم العامة التي تستخدم وسائل التصوير المساحي الضوئي طبقا لاحتياجات المسح.
- 10- تكلف بتطوير وسائل التصميم و الدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها.

ثانيا/ المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي : تتولى الوكالة في حالة ما إن كلفت بذلك بما يلي :

انجاز العمليات التقنية المتخصصة لوضع جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية من خلال التسجيل الوصفي والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة والولاية والبلدية التي تحوزها مختلف المؤسسات والهيكل التي تنتمي إليها، وهو ما نصت عليه المادة (07) من المرسوم (234/89) المتضمنة تحديد هذه المهام وهي:

- 1- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها
- 2- إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.
- 3- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تعكس مشتملات الممتلكات التابعة للأملاك الوطنية وتطويرها.
- 4- إبرام الصفقات أو الاتفاقيات المتعلقة ببرنامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية.

ثانيا: التنظيم الهيكلي على المستوى الجهوي : تنضوي تحت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مديريات جهوية وطبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 فإنها تسمى المديرية الجهوية لمسح الأراضي وأصبح عددها 08 مديريات جهوية بعد أن كانت 05 فقط. وقد حددها القرار الوزاري المؤرخ في 2002/05/12 الصادر عن وزير المالية الذي يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي وتتواجد المديريات الجهوية ب: الجزائر العاصمة، وهران ، قسنطينة، الشلف، سطيف، ورقلة ، بشار، بسكرة ، وتضم كل مديرية جهوية أربعة مصالح وهي كالتالي: مصلحة البرمجة، مصلحة تطبيقات الإعلام الآلي، مصلحة الأشغال المتخصصة (وتضم فرق العمليات وتتكون كل فرقة من خمسة أعضاء على الأقل)، مصلحة الإدارة العامة: وتضم مكتبين: مكتب الوسائل والصيانة ومكتب الموظفين والمحاسبة

ثالثا: التنظيم الهيكلي على المستوى الولائي: لقد أصبحت تسمى المديرية الولائية لمسح الأراضي بدلا من تسمية الفرع المحلي لمسح الأراضي سابقا وقد تم تصنيف المديريات الولائية إلى صنفين :

- 1- **الصنف الاول:** ويضم مصلحتين: مصلحة الأشغال وتضم ثلاث مكاتب وهي مكتب الأشغال المسحية وتطبيقات الإعلام الآلي ومكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات ومكتب الأشغال الطبوغرافية، ومصلحة الوسائل العامة والأرشفة وتضم مكتبين وهما مكتب الوسائل والمحاسبة ومكتب الأرشفة والوثائق.
- 2- **الصنف الثاني :** وتضم المديرية أربعة مكاتب وهي مكتب الأشغال المسحية الخاصة وتطبيقات الإعلام الآلي ومكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات و مكتب الأشغال الطبوغرافية و مكتب الوسائل والمحاسبة.

لجنة مسح الأراضي

بعد المرحلة التحضيرية يطلب السيد المدير الولائي لمسح الأراضي من السيد الوالي إصدار قرار الإعلان عن انطلاق عملية المسح في البلدية المعنية وتعيين لجنة المسح، وحسب نص المادة (02) من المرسوم (62/76) فإن قرار افتتاح عملية المسح الصادر عن والي الولاية ينشر في مجموعة القرارات الإدارية وكذا في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ويعلم الجمهور عن طريق لوحات الإعلانات

لمقر الدائرة البلدية والبلديات المجاورة قبل (15) يوما من انطلاق العملية، وتتطلق عملية المسح بعد شهر من تاريخ صدور القرار، ويتم إنشاء اللجنة المكلفة بمسح الأراضي بموجب قرار يصدر عن والي الولاية وذلك طبقا للمادة (07) من نفس المرسوم.

تشكيل لجنة المسح : حسب نص المادة (07) من المرسوم التنفيذي (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام فإن اللجنة البلدية للمسح تتكون من أعضاء أساسيين دائمين وأعضاء آخرين يكونون في حالات خاصة.

أولا / الأعضاء الأساسيين

1- **قاضي:** رئيسا للجنة: يختاره رئيس المجلس القضائي من بين قضاة المحكمة التي توجد البلدية المعنية في دائرة إختصاصها الإقليمي.

2- **رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من يمثله:** أسندت له مهمة نائب الرئيس لأن وجوده مهم بحكم أنه يمثل الدولة على مستوى إقليم بلديته هذا من جهة وقائم على الأملاك الوطنية التابعة للبلدية من جهة أخرى .

3- **ممثل مصالح الضرائب المباشرة:** يعين من بين أعوان الضرائب المؤهلين وحضوره مهم من حيث تنوير اللجنة بالمعلومات المفيدة المتعلقة بالوثائق المسجلة لدى مفتشية التسجيل والطابع والتي لم تخضع بعد لعملية الشهر العقاري.

4- **ممثل مصالح أملاك الدولة:** يعين من بين أعوان أملاك الدولة المؤهلين، وغالبا ما تسند هذه المهمة لرئيس مفتشية أملاك الدولة الذي تقع البلدية محل المسح في إختصاصه الإقليمي، ويمثل الدولة كجهة مالكة بالإضافة إلى متابعة عمل ممثلي أملاك الدولة في فرق المسح باعتبارهم محققين عقاريين.

5- **ممثل وزارة الدفاع الوطني:** وعادة ما يكون رئيس القطاع العسكري على مستوى الولاية أو من يمثله حتى تكون له مساهمة في تحديد الأملاك العقارية العسكرية.

6- **ممثل مصلحة التعمير بالولاية:** ويتم تعيينه من بين أعوان التعمير والبناء المؤهلين ودوره تنوير اللجنة حول المناطق العمرانية الحضرية منها والريفية في حدود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

7- **موثق:** ويتم تعيينه من طرف المنظمة المهنية للموثقين ويكون له دور أساسي في لجنة المسح من بداية إفتتاح العملية إلى نهايتها، لا سيما في فحص الوثائق المقدمة من الأطراف كالعقود التوثيقية وغيرها من السندات

8- **مهندس خبير عقاري:** وتعيينه المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين ودوره مهم في اللجنة بحكم إختصاصه في إعداد المخططات ويستعين به القاضي كثيرا في المنازعات المتعلقة بالقياسات ونزاعات التحديد.

9- **المحافظ العقاري المختص إقليميا:** ويكون حضوره شخصا أو من يمثله من بين الأعوان المؤهلين ودوره مهم في اللجنة لاعتبار رأيه في المنازعات المثارة أمام اللجنة، ووقوفه على دقة عمل المسح لأن وثائق المسح ستودع لديه بعد إستكمال الأشغال ومنها سينطلق عمله في تأسيس السجل العقاري .

ثانيا/ الأعضاء في الحالات الخاصة

- 1- ممثل مديرية الثقافة: إذا كانت عملية المسح تشمل مواقع محمية فإن اللجنة تستكمل بممثل الثقافة يعينه المدير الولائي للثقافة ، ودوره مهم في هذه الحالة لحماية الأملاك الثقافية التي تتمتع بحماية قانونية خاصة .
- 2- ممثل مديرية المصالح الفلاحية: إذا كانت عملية المسح تتم في المناطق الريفية فإن اللجنة تستكمل بممثل الفلاحة يعينه مدير المصالح الفلاحية، ودوره مهم في هذه الحالة لأن الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية تتركز في المناطق الريفية لذا يجب عدم تحويل وجهتها الفلاحية والتي تتمتع بحماية قانونية خاصة .
- 3- ممثل مديرية الموارد المائية: إذا كانت عملية المسح تتم في المناطق الريفية فإن اللجنة تستكمل بممثل الموارد المائية يعينه مدير الموارد المائية بالولاية، ودوره مهم في هذه الحالة لأن المناطق الريفية ترتبط بالأراضي الفلاحية وهي مرتبطة إرتباطا وثيقا بمياه السقي

ثالثا/ المسئول المحلي لمسح الأراضي : المسئول المحلي لمسح الأراضي أو من يمثله يتولى وضع جميع الوثائق المسحية وسجل الشكاوى والإعتراضات أمام اللجنة، وينور اللجنة عند الضرورة بمجريات العمليات التقنية لعملية المسح ، كما يتولى مهمة كاتب الجلسة وإعداد محضر الإجتماع.

مهام لجنة المسح : تتولى لجنة المسح المهام التالية:

- 1- وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح عملية المسح، ومحاولة فض النزاعات الحدودية التي قد تنشأ بين البلديات بهذه المناسبة إستنادا لنص المادة (07) السابعة من المرسوم التنفيذي رقم (62/76) المعدل والمتمم.
- 2- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.
- 3- التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق تحاول التوفيق بينهم.
- 4- البت وذلك بالاستناد إلى الوثائق والسندات وشهادات الملكية المتممة في إطار الثورة الزراعية، وكل الوثائق المقدمة ، وكذا البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على اثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي يمكن أن تثور بمناسبة أشغال المسح ومحاولة تسويتها بالتراضي بين الأطراف، وذلك بحسب نص المادة (09) من المرسوم (62/76) المعدل والمتمم.

فمن خلال ملاحظة ترتيب أعضاء اللجنة حسب ما ورد بنص المادة (07) السابعة المذكورة سلفا يتبين بأن ذلك لا يعكس حقيقة دور مديرية مسح الأراضي ولا دور المحافظ العقاري بالرغم من أن لهما الدور المحوري في تنفيذ عمليات مسح الأراضي والإجراء الأول بعد عملية إيداع الأقسام المساحية بالمحافظة العقارية ، فإنه لا نرى

مبرر على تقديم ممثل الضرائب مثلا أو ممثل التعمير والبناء عن المسؤولين المذكورين ، وهو الأمر الذي قد يبعث الريبة في نفوس الأعضاء وبالتالي يؤثر على دورهما في أعمال اللجنة.

إن تشكيلة اللجنة المذكورة أعلاه قد أغفلت عضو هام جدا وهو ممثل الأملاك الوقفية بحكم أن الأملاك الوقفية تشكل صنف من أصناف الملكية العقارية في الجزائر ، وإن كان العذر موجود وقت إعداد المرسوم (62/76) لأن الأملاك الوقفية وقتها تم تأميمها وضمت إلى صندوق الثورة الزراعية غير أن هذا العذر انتفى لأنه تم تعديل المرسوم التنفيذي بموجب المرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ 1992/04/07 وفي هذا التاريخ كانت أحكام القانون (73/71) المتعلق بالثورة الزراعية قد ألغيت وهو ما يفهم ضمنا من المادة (85) من قانون التوجيه العقاري (25/90) المعدل والمتمم ، وفي هذا التاريخ أيضا كان قانون الأوقاف قد صدر تحت رقم (10/91) المؤرخ في 1991/04/27، ويستوجب استدراك هذا مستقبلا لأهمية حضور هذا الممثل في عمل اللجنة للإشراف على حماية الأملاك الوقفية .

إن المهام المنوطة باللجنة يلاحظ على أنها مهام قضائية أكثر منها إدارية وما محاولة التوفيق والصلح بين الملاك ما هو إلا عمل قضائي، وما ترجيح صوت الرئيس وهو القاضي إلا دليل على ترجيح سلطة القضاء وإعلائها داخل اللجنة هذا من جهة، ومن جهة أخرى نجد أن هذه السلطة تضحل أمام الصيغة الإدارية للجنة وما مصادقة الوالي على عمل اللجنة إلا مصادرة لسلطة القضاء.

إن آلية التصويت داخل اللجنة يجعلها عرضة لأهواء الأعضاء المختلفين لتناقضهم فمنهم قضائيون وإداريون وعسكريون...، كما أن هؤلاء الأعضاء ليسوا بالضرورة يكونون متخصصين في العقار وبالتالي فإن التصويت يكون من دون فعالية، وعليه يمكن القول أنه كان من الأولى أن يكون للقاضي سلطة الفصل في أعمال اللجنة بعد استشارة الأعضاء وإحاطة هذه القرارات بالقوة القانونية اللازمة ، لم ينص التنظيم على إمكانية الطعن في قرارات اللجنة قبل اللجوء إلى القضاء حتى لا نحمل القضاء مسائل كان ينبغي أن يكون في غنى عنها.

الإجراءات العملية لإعداد مسح الأراضي العام

إن عملية إعداد مسح الأراضي العام هي عملية تقنية وفنية تمر بعدة مراحل تتكامل فيما بينها لتصل في النهاية إلى إنجاز مسح الأراضي العام على مستوى إقليم بلدية معينة أو جزء منها وتتلخص هذه المراحل في الإجراءات الأولية لعملية المسح وهي صدور قرار إفتتاح عملية المسح ثم جمع الوثائق وتحديد حدود البلدية وتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، ثم تأتي بعد ذلك مرحلة العمل الميداني لفرق المسح التي تقوم بتحديد العقارات وإنجاز التحقيق العقاري، وفي المرحلة الختامية يتم إعداد وثائق المسح وإيداعها بالبلدية لإعلام الجمهور وتلقي الاعتراضات والاحتجاجات وعرضها على لجنة المسح لدراستها لتأخذ الشكل الرسمي بمجرد مصادقة الوالي على محضر اللجنة ومن ثم إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية ليبدأ مسك السجل العقاري العيني،

الإجراءات التحضيرية

تتمثل الإجراءات الأولية لعملية إعداد مسح الأراضي العام في الأعمال التحضيرية والتمهيدية قبل انطلاق العملية في الميدان وهذه الأعمال يمكن حصرها في صدور قرار الوالي المتضمن إفتتاح عملية المسح في كامل البلدية أو في جزء منها ثم جمع الوثائق ذات الصلة التي يركز عليها عمل لجنة المسح ثم تعيين حدود البلدية ثم بعد ذلك تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية وهذا ما سنتناوله في ما يلي:

إفتتاح عملية المسح : إن إفتتاح عملية مسح الأراضي العام على مستوى كل بلدية أو في جزء من البلدية يكون بناء على قرار يصدر من والي الولاية المختص إقليميا بناء على اقتراح من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي حيث يلتزم هذا الأخير بموجب مراسلة منه إفتتاح عملية المسح في بلدية ما كليا أو جزئيا بحيث يشمل المسح الحضري أو الريفي أو الصحراوي أو السهبي حسب كل حالة من الحالات.

ويتم اختيار البلدية المعنية بالمشح من بين بلديات إقليم الولاية حسب الأولوية التي ترجع لعدة اعتبارات منها كثرة النشاط العقاري بها وكثرة المعاملات العقارية أو للأهمية الاقتصادية وغيرها من الاعتبارات.

وقد نصت المادة (02) من المرسوم (62/76) على أن " عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ إفتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار، وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذا في الجرائد اليومية الوطنية، ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني " ونصت المادة (03) من نفس المرسوم على أنه "يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل (15) يوما قبل إفتتاح هذه العمليات".

والغرض من هذا النشر الواسع لإعلان إفتتاح عملية المسح هو ضمان إعلام الجمهور ولا سيما الملاك والحائزين منهم وإحاطتهم علما بأن عملية تحديد عقاراتهم سيتم انطلاقها في إطار إعداد مسح الأراضي العام حتى يتقدموا لفرق المسح للإدلاء بتصريحاتهم وتقديم وثائقهم في أقرب وقت ممكن، ويؤدي ذلك حتما إلى إنجاز المطلوب في أقصر وقت في حالة الاستجابة الكثيفة للمعنيين.

كما أن هذا القرار يبلغ إلى الجهات الإدارية المعنية بعملية المسح كمديرية أملاك الدولة لغرض استعدادها لتقديم جميع الوثائق المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية والخاصة التي تملكها الدولة والتي ستشملها عملية المسح المفتوحة بموجب هذا القرار، ولتعيين ممثليها في فرق المسح بصفتهم محققين عقاريين وكذا ممثلها في لجنة المسح ويبلغ أيضا إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا لتعيين ممثل المحافظة العقارية في فرق المسح بصفته محققا عقاريا، كما يبلغ القرار إلى مديرية المصالح الفلاحية، ومدرية الموارد المائية في حالة ما إذا كانت عملية المسح ستتم في المناطق الريفية كما أشرنا إلى ذلك سابقا، ويبلغ أيضا إلى مديرية الثقافة في حالة ما إذا كانت البلدية محل عملية المسح بها مناطق محمية أو أثار قديمة يتوجب حمايتها.

وبالموازاة مع صدور قرار إفتتاح عملية المسح يجب أن يصدر قرار ولائي يتضمن تشكيل لجنة المسح البلدية تطبيقاً لنص المادة السابعة من المرسوم (62/76) هذه اللجنة قد سبق وأن أشرنا إلى تشكيلتها ومهامها سلفاً.

عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي : أهم عملية في انطلاق عملية المسح هي عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي للبلدية محل العملية وهو ما سنتناوله فيما يلي:

أولاً/ عملية جمع الوثائق : يقوم المدير الولائي لمسح الأراضي والأعوان التقنيون التابعون له بعملية جمع الوثائق بكل دقة، وتبدأ عملية التحري والتحقق من بطاقة الوضعية العقارية (LA CARTE D SITIATION FONCIERE) التي تعد من الخرائط المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط لا سيما تلك الناتجة عن التنظيم الإقليمي للبلاد بموجب القانون (09/84) المؤرخ في 1984/02/04 حيث يتم تنسيق الجهود لغرض جمع كل الوثائق والمخططات والتصاميم الضرورية التي تتمثل في:

- الخرائط على سلم (25000/1) أو (50000/1) إذا تعلق الأمر بالمناطق الريفية.
- الخرائط على سلم (2500/1) أو (5000/1) إذا تعلق الأمر بالمناطق الحضرية.
- المخططات المشيخية (LES SENATUS CONSULTES)
- المخططات النموذجية المعدة بموجب قانون فارني (1873) بسلم (4000/1).
- مخططات الإقليم.
- مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية مصادق عليها أم لا.
- مخططات الأراضي الفلاحية في إطار نظام التسيير الذاتي.
- مخططات الأراضي التي تم تأمينها في إطار الثورة الزراعية.
- مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية بموجب القانون (19/87) المؤرخ في 1987/12/08 الذي ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.
- مخططات الغابات.
- الصور الجوية على سلم (20000/1).
- الصور الجوية على سلم (5000/1) المستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية
- الوثائق المتعلقة بكل عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة التي أجريت على مستوى إقليم البلدية.
- الوثائق المعدة في إطار تطبيق القانون (09/84) المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة، كما يجب جمع الوثائق العقارية الموجودة على مستوى المصالح التالية:
- مديرية أملاك الدولة بالولاية: وتجمع الوثائق التي تخص العقارات التي تملكها الدولة سواء كانت أملاك وطنية عمومية أو أملاك وطنية خاصة لاسيما تلك الناتجة عن عملية تسيير هذه الأملاك .

- **مديرية الأشغال العمومية:** يمكن لهذه المديرية أن تفيد لجنة المسح بمعلومات ومخططات شبكة الطرق والمواصلات المتواجدة عبر إقليم البلدية المعنية بعملية المسح لا سيما الطرق الوطنية والولائية والبلدية وخطوط السكك الحديدية، وذلك لأخذها بعين الاعتبار أثناء أشغال عملية مسح الأراضي العام.
 - **مديرية الشؤون الدينية والأوقاف:** يتم جمع الوثائق المتوفرة لدى نظارة الشؤون الدينية والأوقاف التي تفيد وتحدد الأملاك الوقفية الموقوفة وقفا عاما أو خاصا كالمساجد والمدارس القرآنية والمقابر والمراكز الإسلامية وغيرها من الأملاك الوقفية، وذلك من خلال العقود والمخططات التي هي بحوزتها.
 - **مديرية النقل:** يمكن أن تمكن لجنة المسح من الحصول على مخططات والوثائق المتعلقة بالمطارات ومحطات نقل المسافرين المتواجدة عبر إقليم البلدية محل عملية المسح .
 - **مديرية التعمير والبناء والهندسة:** يمكن لمديرية التعمير أن تمكن لجنة المسح من الحصول على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وكذا مناطق التوسع العمراني للبلدية المعنية بالمسح .
 - **ديوان الترقية والتسيير العقاري:** يمكن أن يقدم مخططات توضيحية للمشاريع السكنية التي يسيروها والتي هي في طور الإنجاز والواقعة داخل البلدية محل عملية المسح .
 - **محافظة الغابات:** يمكن أن تفيد هذه الأخيرة بالمخططات الطبوغرافية المنجزة التي تحدد حدود الأملاك الغابية¹.
 - **مديرية المصلح الفلاحية:** يمكن أن تفيد هذه الأخيرة بمخططات المستثمرات الفلاحية المسيرة بموجب القانون (03/10) المؤرخ في 2010/08/15 والمحيطات الفلاحية المنجزة سواء كانت هذه المحيطات عن طريق الامتياز في إطار المنشور الوزاري (108) المؤرخ في 2011/02/23، أو عن طريق الاستصلاح الفلاحي في إطار القانون (18/83) المؤرخ في 1983/08/13، وكل ما يتعلق بالعقار الفلاحي الذي تسييره.
 - **مديرية الضرائب:** تقوم مديرية الضرائب بتقديم السجل الجبائي المتضمن الرسم على الملكية العقارية في إقليم البلدية محل المسح، وتستمد هذه المعلومات من طرف مفتشية التسجيل والطابع، ووظيفتها تسجيل جميع التصرفات التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل أو التي أراد أصحابها إعطاؤها تاريخا ثابتا ، والقائم بعملية التسجيل.
 - **المحافظة العقارية:** تقدم المحافظة العقارية المعلومات والوثائق التي تتضمن حقوق مشهرة الممسوكة على مستوى البلدية محل المسح .
 - **القطاع العسكري:** ويفيد هذا القطاع العسكري اللجنة حول العقارات ذات الاستعمال العسكري أو قطع الأراضي المستعملة لحقول الرمي للتدريب وغيرها.
- إن عملية جمع هذه الوثائق يتطلب بعد ذلك فحصها بدقة وترتيبها للرجوع إليها عند الحاجة بكل سهولة، وهذه الوثائق من شأنها أن تساعد في عملية المسح من خلال ما يلي:
- المساعدة على تحديد نطاق إقليم البلدية المعنية بالمسح.
 - تحديد الملاك ومن ثم يسهل استدعاؤهم

- التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها من خلال القوائم وبين تلك التي لم يتم تحديد أصحابها بعد.
- تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من الوثائق التي تم جمعها لا سيما وثائق المحافظة العقارية أو السجل الجبائي.

ثانيا/ عملية التصوير الجوي : إن عملية التصوير الجوي يقوم بها المركز الوطني للخرائط، وتعد الصورة الجوية بمثابة منظور مخروطي للأرض، وتكون دقيقة عندما يكون سطح الأرض أفقي وخال من المرتفعات بحيث يكون النقاط الصورة بمحور عمودي وتسلم هذه الصور الجوية إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لمعالجتها بتقنيات خاصة لتتوصل في الأخير على صورة أوضح من الصورة الجوية الملتقطة وتجسد على ورق رفيع ويتم بمقياس وسلم خاص حسب المنطقة الريفية أو المنطقة الحضرية، وللإشارة فإن عملية إعداد المخططات لإقليم البلديات محل عملية المسح كثيرا ما أصبح يستعاض عنها بمعالجة صور قوغل أرث الحديثة .

تحديد حدود البلدية

إن أول خطوة للانطلاق في عملية المسح هي وضع الحدود الإقليمية للبلدية، ومن اجل ذلك يجب فحص جميع الوثائق التي تم جمعها كالخرائط الناتجة عن التقسيم الإداري لسنة 1984 والاستعانة بمخططات الوحدات الإدارية القديمة وبالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء البلديات المجاورة، وبالرجوع المادة (05) من المرسوم (62/76) فإننا نجدتها تنص على أنه " ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها". وبعد تقديم المعلومات والتوضيحات الاستشارية اللازمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعني ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة يقوم تقنيو المديرية الولائية لمسح الأراضي بالولاية بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو عن طريق علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة وأخذ الإحداثيات المرجعية الرئيسية التي تشكل معالم للحدود وذلك بحضور رئيس البلدية المعنية ورؤساء البلديات المجاورة.

ويكون ذلك بمواصفات الإظهار والدقة الخاصة بالمخطط الطبوغرافي وذلك من خلال استعمال كل التفاصيل الواردة في الصورة الجوية على ورق هليوغرافي للصور الجوية والإسترجاعات الفوتوغرافية. ويحرر محضر بذلك يتم إمضاؤه من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي ورئيس البلدية المعنية ورؤساء البلديات المجاورة ثم يصادق عليه والي الولاية المختص إقليميا، وإذا كانت البلدية لها حدود طبيعية مع بلدية من ولاية أخرى أو لها حدود مع دولة أخرى فإن المحضر يصادق عليه وزير الداخلية والجماعات المحلية.

تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام مساحية

يقوم تقنيو مسح الأراضي بتقسيم إقليم البلدية إلى عدة أقسام مساحية ثم ترقيمها وترتيبها حسب الصعوبة وهو ما سنتناوله فيما يلي:

أولا/ كيفية تقسيم الإقليم البلدي: يعتمد تقنيو المسح في تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية على الخرائط النهائية المعدة في إطار تحديد حدود البلدية محل عملية إعداد مسح الأراضي وهو ما يسمى بالمخطط المساحي،

وعملية التقسيم هي عملية فنية وتقنية بحتة ، ويعرف القسم المساحي بأنه هو الجزء من الإقليم البلدي الذي يتم تحديد محيطه بحدود ثابتة وكافية للتعريف به وهي حدود طبيعية كمجاري المياه، المرتفعات الصخرية، الجبال ، ... وغيرها أو حدود غير طبيعية كالمباني والطرق والسكك الحديدية وغيرها، ويتكون القسم المساحي من مجموعات لأجزاء الملكية المعروفة بالمكان المعلوم بالتسميات التي يطلقها عليها السكان، وكل مكان من هذه الأماكن يتجزأ إلى عدة أجزاء للملكية وكل جزء يتكون من عدة عقارات أو عدة قطع أراضي، ويشترط عدم تقسيم المكان المعلوم بين قسمين مساحيين ويوصى بأن يكون في قسم مساحي واحد ، وتنقل حدود الأقسام المبرمجة على نسختين للمخطط البياني للحدود.

ثانيا/ كيفية ترقيم الأقسام المساحية: ترقم الأقسام المساحية ترقوما تصاعديا بحيث لا يتكرر الرقم نفسه في البلدية ويبدأ الترقيم انطلاقا من القسم المساحي الذي يقع في الشمال الغربي من البلدية بحيث يرقم بالرقم (01) ثم يبدأ الترقيم تصاعديا للأقسام المجاورة له من ناحية اليمين بالشكل الأفقي إلى غاية آخر قسم يقع في الشمال الشرقي ثم من القسم الذي يقع تحت (جنوب) هذا الأخير إلى غاية آخر قسم في الشمال الغربي وهكذا دواليك بحيث يتم الترقيم للأقسام في الشكل الأفقي التعرجي الذي بيناه ، مع ملاحظة أنه يجب إعطاء رقمين متسلسلين لكل قسمين متجاورين.

ثالثا/ تعيين المناطق التي قد تعيق تقدم عملية المسح : لغرض السير الحسن لعملية المسح يقوم تقنيوا المسح بتحديد الأقسام التي تشكل صعوبة كبيرة في مسحها بالنظر لطبيعة العقارات بها كصغر أجزاء الملكية أو شساعة الغطاء النباتي أو عدم ظهور ووضوح حدود أجزاء الملكية وغيرها من الصعوبات، وعليه فإن هذه الأقسام تستبعد في بادئ الأمر لتعالج في أوانها بطريقة مناسبة، وذلك بعد موافقة المديرية الجهوية لمسح الأراضي على هذا الاستبعاد.

رابعا/ ترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبة التي يواجهها المساحون : يتم ترتيب الأقسام المساحية حسب درجة الصعوبة التي قد يواجهها أعوان فرق المسح في الميدان، و تتمثل هذه الصعوبة في تنوع أجزاء الملكية من حيث صغر المساحات وتعدد الملاك أو كثرة الشيوخ وغيرها وبالتالي تعطى الأولوية في بداية عملية المسح الميداني للقسم الأسهل ثم الأقل صعوبة ثم الأصعب فالأصعب.

وبعد الإنتهاء من عملية تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام مساحية وإعداد مخططاتها المرئية بالسلم المناسب حسب نوعية المسح واستبعاد الأقسام التي تكون عملية المسح فيها تشكل صعوبة لتقدم الأشغال ، وترتيب الأقسام حسب درجة

صعوبتها كما سبق ذكره ثم تأتي مرحلة انطلاق العمل الميداني لفرق المسح وهذا ما سنتناوله في ما يلي:

مرحلة التطبيق العملي الميداني لإعداد مسح الأراضي العام

بعد الإنتهاء من عملية تحديد حدود البلدية وتقسيمها إلى أقسام مساحية وإنجاز المخطط المساحي لإقليم البلدية وتحديد الأقسام المساحية المستبعدة نظرا للصعوبة الكبيرة في إنجازها، وترتيب الأقسام بحسب درجة صعوبة أشغال المسح بها، تأتي مرحلة العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات وتحديد مالكيها من خلال

عمليتين تقنيتين وهما عملية التحديد ووضع حدود العقارات وعملية التحقيق العقاري حيث تسند هذه المهمة إلى فرق المسح الميدانية .

أولاً/ الأعاون المكونين لفرق المسح : وتتكون كل فرقة من فرق مسح الأراضي من:

- **رئيس فرقة المسح :** ويكون من بين كوادر مديرية مسح الأراضي المؤهلين لتقلد هذه المسؤولية ومهمته الإشراف على عملية إعداد مسح الأراضي العام في الأقسام التي تكلف بها الفرقة التابعة له.

- **عونين تقنيين:** وهما من بين الأعاون التقنيين لمديرية مسح الأراضي يعملان تحت سلطة رئيس الفرقة ومهمتهما تقنية بحتة تتمثل في تحديد العقارات ووضع حدودها ماديا كالمعالم والأوتاد وقياس المساحات وغيرها من أشغال الرفع الطبوغرافي والرسم ... إلخ.

- **المحققان العقاريان:** تتكون فرقة المسح كذلك من عونين أحدهما من مديرية أملاك الدولة والثاني من مديرية الحفظ العقاري، وعادة ما يكونان من المصالح الخارجية لهاتين المديريتين (مفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية) التي تقع البلدية محل المسح ضمن إختصاصهما الإقليمي، ويتم تعيينهما من طرف رئيس مفتشية أملاك الدولة والمحافظ العقاري كل فيما يخص العون التابع له، بحيث يكون هذان العونان من بين الأعاون الذين لديهم دراية كافية بسير التحقيقات العقارية وملمان بالنصوص القانونية ذات الصلة بعملية إعداد مسح الأراضي العام .

- **ممثل البلدية:** تتم عملية تحديد العقارات والتحقيقات العقارية بحضور ممثل البلدية ويكون مكلف بالكشف والتحقق في الأملاك العقارية التابعة للبلدية وتسجيلها ضمن عملية المسح.

ثانياً/ مهام الأعاون المحققون : يكلف الأعاون المحققون بالمهام التالية:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المالكين أو الحائزين المعنيين بتحديد عقاراتهم.
- إثارة كل الآراء والملاحظات المفيدة لعملية التحقيق العقاري .
- تثمين وتقدير أفعال الحيابة.
- إبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات الممسوحة.
- مقارنة المعلومات المتحصل عليها في الميدان مع تلك الموجودة في كل من المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة ومع الوثائق الأخرى التي تم جمعها في إطار الأعمال التحضيرية لعملية المسح، وتوزع مهام إعداد مسح الأراضي العام على أكثر من فرقة بحسب طبيعة الأشغال المرتبطة بحجم البلدية وكثرة أجزاء الملكية والوقت المخصص لإنهاء الأشغال بحيث أن عملية المسح تبدأ قسم بقسم ولا يمكن للفرقة أن تنتقل إلى أشغال القسم الموالي إلا بعد الإنتهاء من أشغال القسم المفتوح الذي ابتدأته.

عملية تحديد العقارات

تنصب عملية مسح الأراضي العام على كل ما هو عقار والعقار في مفهوم المادة (683) من القانون المدني هو " كل شيء ثابت في حيزه مستقر فيه لا يمكن نقله منه دون تلف" وعملية التحديد تشمل قطعة الأرض كوعاء عقاري وما اشتملت عليه من بناء، وعملية التحديد تكون لكل وحدة عقارية على حدى، وهو ما عرفته المادة (15) من المرسوم (62/76) في فقرتها الرابعة بنصها " جزء الملكية يتكون من مجموع الأملاك المتجاورة (قطع الأراضي) ويملكه مالك واحد أو يعود إلى شيوخ واحد في مكان واحد معلوم ويكون وحدة عقارية مستقلة..."، كما نصت المادة (23) من المرسوم على أن " الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء " .

وتتطلب عملية التحديد استدعاء أصحاب الحقوق العقارية وأصحاب الحقوق المجاورين لها، وذلك على الرغم من أنهم يعلمون مسبقا بافتتاح عملية المسح حسب ما تقدم ذكره إلا أن النصوص التنظيمية أكدت على استدعاء هؤلاء كتابيا عن طريق نموذج الإستدعاء (T3) يطلب فيها منهم الحضور إلى المكان المعني بعملية التحديد، ويندرج ذلك في إطار تطبيق المادة (10) من المرسوم (62/76) التي تنص على أنه " يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا إلى عين المكان وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الإقتضاء " .

ويكون حضور الملاك والمجاورين شخصيا أو من يمثلهم قانونا وإذا تغيب أحدهم فيتم إستدعاؤه ثانية وثالثة يفصل بين كل إستدعاء خمسة عشر يوما، وإذا لم يحضر فإن عملية وضع الحدود تكون تلقائية وإذا كان المتغيب هو المالك أو الحائز فإن هذا العقار يسجل في حساب المجهول، ويندرج تكرار الإستدعاءات في إطار تقليل نشوب النزاعات في أشغال المسح كالأحقية في الملكية أو الحيازة والنزاعات حول الحدود، فالنصوص التشريعية والتنظيمية تهدف إلى الخروج من مرحلة العمل الميداني بأقل ما يمكن من النزاعات، وفيما يلي نستعرض أهم العمليات التي تكون في أغلب الأحيان من الأشغال الميدانية لعملية مسح الأراضي العام وهي:

أولاً: تحديد حدود الأملاك الوطنية : إن عملية وضع حدود الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة يكون بحضور ممثلي المصالح التقنية المكلفة بتسيير هذه الأملاك أو من خلال المخططات التي تم جمعها في المرحلة التحضيرية وتحت رقابة العون التابع لإدارة أملاك الدولة، وإذا كان التحديد يعني الأملاك الوطنية العمومية فإنه يعد محضر تعيين الحدود بحضور الملاك المجاورين حسب الإجراءات المنصوص عليها في المواد من (08) إلى (10) من المرسوم التنفيذي (427/12) المتضمن شروط وكيفيات تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ولا ترقم الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية منها (كالأنهار والشواطئ ...) والاصطناعية (كالطرق والسكك الحديدية) وإنما يؤشر عليها بأنها أملاك عمومية (D P) ، أما الأملاك الوطنية العمومية بالتخصيص فتترقم وتسجل باسم الدولة .

ثانياً/ تثبيت القطع الممسوحة : تعتبر القطعة المساحية جزء من مجموعة الملكية لقطعة واحدة تمثل نفس طبيعة شغل أو تخصيص الأرض، ولا تشكل قطعة متميزة التي تقل مساحتها عن 10 آر (2م1000) والمجاورة لسكن أو ملحقاته المباشرة، ولا تشكل الحدائق التي تقل مساحتها عن 10 آر (2م1000) والمجاورة لسكنات أو ملحقاتها

قطعا متميزة ومن ثم فالحديقة والعمارة وملحقاتها المباشرة تكون داخل نفس القطعة، ولا يشكل صف من الأشجار المثمرة المزروعة في نهاية الحقل قطعة مستقلة عندما تكون فلاحا ثانوية.

ثالثا/ التكفل بالنزاعات : في حالة عدم اتفاق الملاك المجاورين على وضعية الحدود التي تفصلهم وفي غياب العناصر التقديرية في العقود وشهادات الملكية أو شهادات الحيازة يخطر رئيس الفرقة لجنة المسح التي تتكفل بمصالحة الأطراف، وعند استحالة الصلح فإنه يبقى على الحدود المؤقتة المطابقة للحدود الفعلية، وفي حالة ما إذا كان المالك المجاور يطالب بجزء كبير من العقار فإن المساحة المطالب بها يتم تحديدها كمجموعة ملكية لوحدها مفترضة لصالح الحائز وفي هاتين الحالتين المذكورتين تعطى مهلة ثلاثة أشهر للمعترض للإتفاق أو لرفع دعوى قضائية للفصل في النزاع، وفي حالة نفاذ الأجل ولم يتم رفع الدعوى القضائية فإن الحدود المؤقتة تصبح نهائية.

رابعا/ بيان الارتفاقات : يمكن أن نفرق بين ارتفاع المرور و ارتفاع قنوات صرف المياه وسواء كان ارتفاع المرور أو ارتفاع السواقي والقنوات المستعملة سواء لري الأملاك المجاورة أو لتصريف المياه الفذرة الواردة من أملاك أخرى تابعة للملكية التي تمر بها فإنه يتم رسمها وتبينها وتبين على الرسم التخطيطي وتحدد بعلامات متفق عليها.

خامسا/ نقل المعطيات الميدانية على المخطط البياني : يجب أن يكون المخطط البياني لتثبيت الحدود الوثيقة الوحيدة المرجعية التي تكون بحوزة الفرقة والمطابقة للتساوير الجوية وتكون في نسختين نسخة للعمل الميداني ونسخة محفوظة في المكتب، ويجب أن يؤشر على المخطط البياني أثناء تحديد الحدود بطريقة لا تدع مجالاً للشك بالنظر لطبيعة الحدود والتفاصيل الطبوغرافية التي يجب أن تظهر على المخطط المساحي ويقوم العون المكلف بالتحديد بتصحيح الأشغال الميدانية عند نهاية كل يوم على المخطط الثاني المحفوظ في المكتب وللاشارة فإن هذه النسخة لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تنقل إلى الميدان ويتم حفظها دون أن يتم طيها وتحفظ في حافظة للمخططات الكبيرة .

سادسا/ ترقيم مجموعات الملكية والقطع : كل مجموعة ملكية بعد تعيين حدودها على المخطط البياني يعطى لها رقم مؤقت ويتم ترقيم القطع المساحية عن طريق حروف صغيرة أ، ب، ج، هذه الأرقام والحروف تكون موضوعة باللون الأحمر وحروف القطع باللون الأخضر، إن السير الحسن لعملية تحديد الحدود يتطلب من رئيس فرقة المسح والأعوان المشكلين للفرقة نقل المعطيات الميدانية على مخطط المسح نهاية كل يوم وتوضيح مدى تقدم الأشغال على البطاقة المعلقة بمقر البلدية وكذلك على الأعوان والملاك والمجاورين الالتزام بتنفيذ الأشغال الجيوفيزية وحماية الإشارات والنصب والمعالم التي نص عليها المرسوم التنفيذي (500/82) المؤرخ في 1982/12/22 المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوفيزية ومسح الأراضي والنصب والمعالم.

سابعا/ إعداد البطاقات العقارية : بمناسبة تحديد الحدود لمجموعات الملكية يقوم الأعوان المكلفون بعملية المسح بإعداد مجموعة من البطاقات العقارية الخاصة بأجزاء الملكية والأشخاص المالكين نلخصها فيما يلي:

- البطاقة من نوع (T4) الخاصة بأجزاء الملكية محل التحديد.
- البطاقة من نوع (T8) الخاصة بوصف أجزاء الملكية المبنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وتستعمل في مسح العمارات وتشمل كل الشقق .

- البطاقة من نوع (T9) الخاصة بالعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وتخصص للشقق الفردية .
- البطاقة من نوع (T5) وتخص الأشخاص الطبيعيين وتحرر في نسختين تسلم للشخص المالك أو الحائز والثانية يحتفظ بها في الملف .
- البطاقة من نوع (T6) وتخص الأشخاص الاعتبارية مهما كانت طبيعتها القانونية (أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص) .

عملية التحقيق العقاري

تعتبر عملية التحقيق العقاري أثناء المرحلة الميدانية لعملية إعداد مسح الأراضي العام من أهم المراحل لما لها من نتائج باته في حق الملكية الذي سترسم بعد إتمام عملية المسح وإيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية . ولإشارة فإن عملية التحقيق العقاري قبل صدور التعليم رقم (16) المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بكيفية سير أشغال المسح والترقيعات العقارية كان يتولاها عوان من مصلحة المسح المحلية أحدهما تقني والآخر محقق وهي تشكيلة فرقة المسح وذلك حسب التعليم رقم (5474) المؤرخة في 23/09/1976 . ولما كان العوان ذوا تكوين تقني طبوغرافي بحت ومعارفهما في مجال القانون الذي يتطلبه التحقيق محدودة نتجت عنه عدة مشاكل ولم يحقق الأهداف المرجوة منه، وزيادة على ذلك فإن المحافظ العقاري لا يكتفي بنتائج التحقيق ويقوم بإعادة التحقيق العقاري التكميلي على مستواه عن طريق الاتصال بجهات إدارية أخرى كمديرية أملاك الدولة ليتأكد من أن للدولة حقوق عينية عقارية على العقارات محل التقييم الناتج عن عملية المسح أم لا وذلك حسب نص المادة (18) من المرسوم (63/76) وهو الأمر الذي لم تتحقق معه الأهداف المرجوة من إعداد مسح الأراضي العام.

ونظرا لهذه الإشكالات والصعوبات التي واجهت عملية إعداد مسح الأراضي العام جاءت التعليم رقم (16) المؤرخة في 28/05/1998 المنوه إليها سلفا التي أتت بحلول وأوكلت عملية التحقيق العقاري للعونين المحققين التابعين لإدارتي أملاك الدولة والحفظ العقاري اللذين يقع على عاتقهما إعداد تحقيق عقاري معمق ودقيق يفضي إلى تحديد الطبيعة القانونية للعقارات محل التحديد والتعريف بهوية المالك أو الحائز وذلك عن طريق العمل الميداني المتكامل مع باقي أعضاء فرق المسح .

وما يبرز أهمية دور المحققين العقاريين هو أن نتائج التحقيق هي بمثابة المرآة التي يستتير بها المحافظ العقاري فيما بعد عند إيداع وثائق المسح ليقوم بتقييم العقارات لأن عملية التحقيق قد استوفت جميع شروطها أثناء أشغال عملية المسح، وبالتالي فهو معفى من التحقيق البعدي التكميلي وذلك طبقا للفقرة (1/3/1) من التعليم رقم (16)، ويتجلى ذلك أيضا من خلال المادة (11) من الأمر رقم (74/75) التي تنص على " أن يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق امسح الأراضي والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين، بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى ..."، ويتم مباشرة التحقيق الميداني بالموازاة مع عملية تحديد أجزاء الملكية ووضع معالم الحدود، ويبدأ بمعاينة أصحاب الحقوق ثم معاينة حق الملكية وما يتفرع عنها.

أولاً / معاينة أصحاب الحقوق : يتم معاينة أصحاب الحقوق سواء من خلال الوثائق التي تم جمعها أثناء المرحلة التحضيرية أو من خلال التنقل الميداني للعقارات محل التحديد وجمع الوثائق من أصحاب الحقوق سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز أو المالك الظاهر، وهؤلاء الأشخاص قد يكونون أشخاصاً طبيعيين أو معنويين، فبالنسبة للأشخاص الطبيعيين يتم تحديدهم بذكر حالتهم المدنية (الاسم، اللقب، اسم الأب، الجد، اسم ولقب الأم، تاريخ ومكان الميلاد، الجنسية، الوضعية العائلية)، وعندما يكون العقار مملوكاً على الشيوع فإن تعيين هوية أحد الشركاء تعد كافية مع ذكر مراجع الفريضة وفي حالة عدم وجودها يتم ذكر فريق الشركاء كاملاً، أما بالنسبة للأشخاص المعنويين كالدولة أو الولاية أو البلدية أو الوقف .

ثانياً / معاينة حق الملكية والحقوق العينية الواردة على العقار: المعاينة لحق الملكية العقارية تتم ميدانياً وتكون المعاينة إما بواسطة السند أو عن طريق البحث والاستقصاء في حالة غياب سند الملكية أو عدم كفايته ويتم الاعتماد على تصريحات وأقوال المالكين أو الحائزين والمجاورين وهو ما فصلته التعليمات رقم (3587) المؤرخة في 1999/17/17 المتعلقة بدور المحققين العقاريين في إطار مسح الأراضي العام

I- معاينة حق الملكية

1- **المعاينة بواسطة السند:** وتتم المعاينة من خلال الفحص الدقيق للوثيقة من حيث شرعيتها التي يجب أن تظهر كل الميزات والشروط المطلوبة والمعمول بها لإثبات حق الملكية، وكذا التحقق من الطابع الحالي للمعلومة التي يوفرها السند فيمكن أن تكون قد تغيرت المعلومة بموجب تصرف لاحق وذلك بمراقبة أرشيف المحافظة العقارية، وفي بعض الحالات تكون الوثيقة المقدمة قديمة ولا تعكس بالمرّة الوضعية الحقيقية للعقارات وهذا لا يمنع البحث والاستقصاء التكميلي وهذا النوع من الوثائق قد يؤدي إلى عدة وضعيات يمكن أن نطرح بعضها كما يلي:

• الوثيقة المقدمة تحمل كل مواصفات العقد القانوني الصحيح لكن لا شيء يبين بأنه يتعلق بالعقار المراد التحقيق فيه وفي هذه الحالة هناك إذن نقص في الإثباتات على الوثيقة المقدمة ولهذا نلجأ إلى البحث والاستقصاء لتكملة هذا النقص في إثبات حق الملكية وهي الحالة التي تشبه حالة الملكية دون سند بحيث:

- يعترف بصفة الحائز للمعني انطلاقاً من السند بشرط عدم وجود اعتراضات.

- قدم السند بحسب لصالح مدة الحيابة القانونية (15) سنة، ويتوفر هذين الشرطين فإن العقار الممسوح يكون موضوع ترقيم مؤقت لمدة (04) أشهر.

• الوثيقة قانونية وتتعلق بالعقار المعني لكن المساحة المذكورة بها أقل من المساحة المحددة في الميدان ، وهنا كذلك الإثباتات ناقصة والبحث التكميلي ضروري لمعرفة مصدر المساحة الزائدة التي يمكن أن تكون نتيجة:

- حقوق متأتية من الملاك المجاورين وهذا يجب إثباته من طرفهم.

- اعتداء والتناول على ملكيات الغير وعلى المحققين في هذه الحالة تدقيق المعاينات وإثارة كل الآراء ومحاولة إبراز ما إذا كانت هذه الحقوق تعود للدولة على هذا العقار الممسوح أم لا.

ومهما كانت الأسباب فإن هذا العقار سيكون موضوع ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر والمساحة الزائدة تكون محل تحقيق في مدى توفر الحيابة الهادئة والعننية والمستمرة وتوفر التقادم المكسب، وإذا أثبت المعني هذه المساحة الزائدة بوثائق أخرى فإن الترقيم يكون لكامل العقار ترقيم نهائي.

• الوثيقة قانونية وتتعلق بالعقار المعني لكن المساحة الموجودة عليها أكبر من المساحة المحددة في الميدان، وهنا يقع على عاتق المحققين العقاريين فحص السندات التي هي بحوزة الملاك المجاورين ومطابقتها بعقاراتهم، وهنا نكون أمام حالتين:

- إذا تم التوصل إلى تطابق المساحات المذكورة في سندات الملاك والمساحة المحددة في الميدان وفي هذه الحالة لا يمكن المعني التمسك بالمساحة المدونة على سنده لعدم توفر الدلائل المادية والميدانية لصحتها .
- وإذا لم يتم التوصل إلى تطابق المساحات المذكورة على سندات الملاك المجاورين والمساحات المأخوذة ميدانيا فهنا نكون أمام مشكل تنازع الحدود الفاصلة بين الملكيات على فرقة المسح إثباتها على أرض الميدان.
ويرفع هذا النزاع إلى لجنة المسح التي تحاول مصالحة الأطراف قبل دعوتهم إلى حل نزاعهم هذا لدى القضاء، وفي هذه الحالة فإن المساحة المتنازع فيها تؤخذ كمجموعة ملكية منفردة بصفة مؤقتة ويفترض أن تعود لحائزها في انتظار الفصل فيها عن طريق المنازعة القضائية التي ترفع وجوبا في أجل (03) أشهر وإلا سقطت، وفي حالة العكس فالتحديد المؤقت يصبح نهائيا.

وفي هذا الإطار نجد أن إجتهد المحكمة العليا ساير هذا التوجه المتمثل في التحقيق في حيابة المساحة الزائدة ونستشف ذلك من قرار المحكمة العليا رقم (271312) الصادر بتاريخ 2004/06/23 والذي أقرت فيه المبدأ التالي "لا يعد حائزا مساحة زائدة على ما هو ثابت بعقد البيع حائزا عرضيا، ومن ثم يتعين في حالة التمسك بالتقادم المكسب البحث في مدى توفر الحيابة على شرطها المادي والمعنوي واستمرارها لمدة غير محددة قانونا".
وفيما يلي نستعرض أهم أنواع الوثائق التي يتلقاها أعوان فرق المسح والمحققون العقاريون وكيفية التعامل معها على اختلافها في إطار التحقيق العقاري.

أ- **السندات الرسمية المعترف بها:** يمكن أن نحصي السندات الرسمية المعترف بها ومنها:

- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في ظل التشريعات العقارية السابقة وهذه السندات تعطي تدقيقا كافيا حول هوية الملاك وحصص الملاك المشتركين في الشيوخ والأعباء المثقلة للعقارات .
ولكن هذه السندات يمكن أن لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات وفي هذه الحالة لا يعفي من اللجوء إلى البحث والاستقصاء التكميلي والتحريات الإضافية.

- العقود الإدارية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة لحق الملكية العقارية أو بالحقوق العقارية الأخرى المعدة من طرف الولاية القدامى أو رؤساء البلديات في السابق.

- العقود الإدارية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى المعدة من طرف الموثقين القدامى وكتاب الضبط والتي خضعت لإجراءات الشهر، وهذه العقود

معدة قبل صدور الأمر (91/70) المؤرخ في 15/12/1970 المتعلق بتنظيم التوثيق وهي تحتوي على معلومات دقيقة تتعلق بتعيين الأطراف وتعيين العقار.

- العقود الإدارية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية الأخرى المعدة من طرف القضاة أو القضاة الموثقين وهذا النوع نجده مستعمل في العقارات الواقعة في المناطق الريفية أين مازالت الملكية تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية، وهو ما يطلق عليه بأحكام المحاكم الشرعية وهي سندات رسمية رغم أنها لم تخضع لقاعدة الشهر العقاري إلا إذا أراد الأطراف ذلك وهذا العيب لا ينقص من قوتها الثبوتية، وهي تحمل كل مواصفات العقد الرسمي إلى أن يثبت العكس.

ولقد أعتبر القضاء هذه العقود رسمية وهو ما نستشفه من قرار المحكمة العليا تحت رقم (264528) الصادر بتاريخ 28/06/2006 الذي استقر على المبدأ التالي "العقود المحررة من طرف قضاة المحاكم الشرعية قبل استرجاع الاستقلال تعد عقودا رسمية".

- القرارات القضائية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية الأخرى الصادرة عن القضاء والحائزة لقوة الشيء المقضي به، وجدير بالذكر أن القرار القضائي لا يحوز قوة الشيء المقضي به إلا إذا استنفذ جميع طرق الطعن العادية وتم تبليغه للأطراف.

ب- **السندات غير الرسمية المعترف بها** : ونقصد بالسندات غير الرسمية المعترف بها قانونا هي العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01/01/1971 ويجدر التنكير أنه تطبيقا للمادة (328) من الأمر (58/75) المؤرخ في 26/09/1975 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني الجزائري فإنه يكون العقد العرفي ثابت التاريخ ابتداء من: - من يوم تسجيله ، ويقصد بتسجيل العقد العرفي أي تسجيله في مفتشية التسجيل والطابع ، حيث ورد إجتهااد للمحكمة العليا بموجب القرار رقم (315271) المؤرخ في 21/12/2005 الذي يقضي بالمبدأ التالي " يكون تاريخ العقد العرفي ثابت التاريخ من تاريخ تسجيله بمفتشية التسجيل التابعة لوزارة المالية " .

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام .

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عمومي مختص .

- من يوم وفاة احد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء .

ويمكن للأعوان المحققين أن يتثبتوا من المعايير الثلاثة الأولى وبالتالي إثبات التاريخ إلا أن المعيار الرابع

لا يمكن إثباته إلا عن طريق القضاء نظرا لطابعه الخاص .

أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت فإنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء ولا يمكن بالتالي الإعتماد عليها في معاينة حق الملكية.

أما العقود العرفية المحررة بعد تاريخ 01/01/1971 فإن الإجتهااد القضائي أخذ بالمبدأ التالي "العقود العرفية المحررة بعد تاريخ سريان قانون التوثيق (91/70) تعد باطلة بطلانا مطلقا" ، جاء هذا في قرار المحكمة العليا الذي نقض قرار مجلس قضاء بجاية الصادر بتاريخ: 13/10/1999 ، كما أن تسجيل العقد العرفي لا يرقى به إلى درجة الرسمية حيث جاء اجتهااد المحكمة العليا كذلك بالمبدأ التالي " حيث أن العقد العرفي لا يكسبه

الرسمية بل إن أقصى ما يفيد التسجيل وهو إثبات التاريخ فقط أما مضمون العقد فيبقى بعيدا كل البعد عن الرسمية، جاء هذا في القرار رقم (62624) المؤرخ في 1990/09/24.

2- **المعاينة في حالة غياب السند:** في حالة العقار الذي يجري مسحه ليس له سند ملكية رسمي أو غير رسمي معترف به فإن عملية معاينة حق الملكية تتم عن طريق الاستقصاء أو التحري لجمع أكبر قدر ممكن من المعلومات التي تثبت الحيابة القانونية وفقا لإجراءات القانون المدني التي تحدد الشروط على أن تكون الحيابة:

- هادئة بمعنى لم تتعرض لمنازعات ولا أفعال مناقضة لها .

- علانية بمعنى أن أفعال الحيابة المادية تسمح بالتعرف عليها وملاحظتها من طرف الغير.
- مستمرة بمعنى أن يقوم الحائز بنشاطات استغلال حيازته بصفة منتظمة كأى مالك آخر للانتفاع بالعقار محل الحيابة وأن لا يشوبها الانقطاع .

- أن تكون الحيابة ثابتة بمعنى أن لا يكون حائز العقار يمارس حيابة لفائدة الغير بل تكون لحسابه الخاص، والحيابة هنا تعني السيطرة الفعلية على العقار سيطرة يظهر بها الحائز كما لو كان مالك الشيء وعليه أن يقدم وثائق الهوية وكل وثيقة أخرى تفيد في الإثبات كالشهادات المكتوبة والوثائق الجبائية وغيرها ...

وعلى أعوان التحقيق أن يقارنوا هذه الحيابة والوثائق المقدمة بشهادات وتصريحات الملاك المجاورين وكل شخص يفيد في التحقيق، وعليهم البحث في أرشيف المحافظة العقارية والسجلات الممسوكة على مستوى مصالح أملاك الدولة ليتأكدوا من أن هذا العقار ليس عليه حق مشهر لفائدة الغير وأنه لا تعود للدولة عليه حقوق (كأيلولته للدولة بموجب الأحكام القانونية القديمة مثلا).

وإذا تعددت تصريحات أكثر من حائز على هذا العقار فإن على العون المحقق أن يعتبر من يمارس الحيابة المادية الفعلية هو الحائز مؤقتا إلى أن يثبت العكس ، ويثبت تاريخ بداية الحيابة انطلاقا من الوثائق المقدمة من طرف الحائز أو المتحصل عليها من أطراف أخرى، أو الشهادات المكتوبة، أو من وفاة المورث (وفي هذه الحالة يجب العمل بأحكام المادة 829 من القانون المدني).

II- معاينة الحقوق العينية الأخرى : نقصد بها ما يتفرع عن حق الملكية من حقوق وهي:

أ- **حق الإنتفاع:** وهو حق عيني عقاري يسمح لصاحبه بالإستغلال والانتفاع بالعين دون أن يعطيه الحق في تملكها، وهو حق مؤقت، وهذا الحق يكتسب بالتعاقد وبالشفعة وبالنقادم أو بمقتضى القانون وينقضي على العموم بإنقضاء الأجل المحدد في السند المنشئ له، وإن لم يحدد الأجل أعتبر لمدى حياة المنتفع، وينتهي بموته حتى قبل انقضاء الأجل وعلى العون المحقق أن يتأكد في هذه الحالة من عدم وفاة المنتفع، عدم انقضاء الأجل المحدد في السند وينتهي كذلك بعدم الاستعمال لمدة (15) سنة بناء على المادة (854) من القانون المدني.

ب- **حق الاستعمال:** وهو الحق المتفرع عن حق الملكية والذي يسمح لصاحبه باستخدام واستعمال الملك وجني ثماره وهذا الحق يتحدد نطاقه بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته فقط، وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقررها السند المنشئ للحق.

ج- **حق الإستغلال**: وهو حق متفرع عن حق الملكية يخول لصاحبه الانتفاع الدائم بالملك الذي يقع عليه هذا الحق دون أن يسمح له بتملكه حيث تحتفظ به الدولة.

د- **حق الإرتفاق**: وهو حق عيني عقاري يقع على عقار يسمى العقار الخادم لفائدة عقار آخر يسمى العقار المخدوم، كما أن الأعوان المحققين ملزمون بالتحري حول الأعباء التي قد تنقل العقار الممسوح كحق الرهن الرسمي أو الرهن الحيازي أو حق الإمتياز.

وهذه الحقوق يتم معابنتها سواء من خلال السندات المقدمة أو عن طريق البحث والتحري والاستقصاء لإثارها وتدوينها في الوثائق المساحية لتعطي نتيجتها فيما بعد عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، لا سيما البحث في مدى استعماله على نحو مستمر لأن حق الإرتفاق ينتهي بعدم الاستعمال لمدة (10) سنوات ونجد ذلك في المادة (826) من القانون المدني.

المرحلة الختامية لإعداد مسح الأراضي العام

بعد أن تتم المرحلة الميدانية المتضمنة عملية تحديد أجزاء الملكية والتحقق العقاري تأتي المرحلة الختامية التي تتمثل في إعداد وثائق المسح وإيداعها بمقر البلدية لإطلاع الجمهور عليها لمدة شهر على الأقل قصد تلقي الشكاوى والإعتراضات ثم بعد ذلك عرض خلاصة أشغال المسح على اللجنة البلدية لمسح الأراضي وبعد ذلك إيداعها بالمحافظة العقارية قصد بداية تأسيس السجل العقاري وهو ما سنتناوله فيما يلي:

إعداد وثائق المسح

حسب نص المادة (01) الأولى من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم التي تنص على أن "تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي:

- جدول الأقسام وسجل قطع الأراضي لترتيب مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي.

- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض.

وبعد تجسيد الحدود للعقارات الممسوحة على المخططات يتم إعداد وثائق المسح المحددة أعلاه والتي جاء ذكرها كذلك في المادة (08) الثامنة من الأمر (74/75) حيث فصل ذلك كما يلي:

1- **جدول الأقسام**: ترتب فيه جميع العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي ويتعلق بكل قسم مساحي الذي يتضمن أجزاء الملكية المتواجدة ضمنه ومجموع الأقسام تكون النطاق الإقليمي للبلدية الممسوحة، ويعرف جزء الملكية من خلال رقم حساب مالكة على جدول الحسابات

2- **المخطط المساحي**: وهو الرسم التخطيطي للمنطقة المعنية يتضمن تجزئتها إلى أقسام مساحية وإلى أماكن مسماة وإلى مجموعات ملكية وهو المخطط النهائي للبلدية يظهر فيه تحديد الأقسام المساحية وحدود البلديات المجاورة والطرق ومجاري المياه والأنهار وغيرها من معالم، وتكمن أهمية المخطط المساحي في أنه يعطي

تفصيل لكل وحدة عقارية ، ويكون مطابق للوضع الحالية للعقارات الواقعة في نطاق البلدية المسوحة ، فكل بلدية تتكون من مجموعة أقسام مساحية وكل قسم مساحي يتكون من عدة أماكن معلومة وكل مكان معلوم يتكون من مجموعات ملكية هذه الأخيرة تؤول لمالك واحد أو عدة ملاك على الشيوخ.

3- **سجل مسح الأراضي:** (La matrice cadastrale) وهو عبارة عن سجل خاص تخصص كل ورقة منه لمالك واحد تحدد فيها هويته (اسمه، لقبه، اسم أبيه وجده، اسم ولقب أمه، تاريخ ومكان ميلاده، مهنته) هذا إذا كان شخصا طبيعيا ، أما إذا كان شخصا معنويا فيعين تعيينا كاملا كذلك.

وتتضمن هذه الورقة جدول به عدة خانات كاسم الولاية ، البلدية ، رقم الحساب الخاص بالمالك، رقم القسم المساحي، رقم مجموعة الملكية، حالة الملكية ، المساحة ، طبيعة شغل العقار، وفيه يتم إحصاء جميع العقارات التي سجلت لحساب نفس المالك على مستوى جميع أقسام البلدية، (أنظر الملحق رقم 02).

4- **جدول الحساب:** وهو عبارة عن بطاقة التعريف لكل مالك ويضم خلاصة سجل مسح الأراضي وتسجل فيه جميع العقارات التي يملكها المالك المدون اسمه تحت رقم الحساب الخاص به سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ورقم الحساب يتكون من (5) خمسة أرقام حسب المالك وترتب كما يلي: الدولة رقم حسابها (00001)، البلدية رقم حسابها (00002)، الولاية رقم حسابها (00003)، المجهول رقم حسابها: (00004)، الملك الوقفي رقم حسابها: (00005)، وتعطى أرقام أخرى تتكون من خمسة أرقام للمالكين من الأشخاص الأخرى وترتب ترتيبا أبجديا بحسب الألقاب.

5- **البطاقة العقارية (T7):** (بطاقة التحقيق العقاري) بعد انتهاء التحقيق العقاري يقوم المحقق العقاري بتحرير هذه الوثيقة لكل وحدة عقارية مهما كانت طبيعة ملكيتها سواء كانت عمومية أو خاصة وتكون في نسخة وحيدة وبالدفقة والوضوح الكافيين، وتتضمن البيانات التالية: تعيين العقار تعيينا دقيقا ، تعيين المالك أو الحائز الظاهر بما لا يدع مجالاً للشك في هويته، الطبيعة القانونية وأصل الملكية، الكيفيات الحالية للتملك أو الحيازة، الملكية لها سند باسم الحائز الحالي، الملكية لها سند ولكن ليس باسم الحائز الحالي، الأعباء والحقوق التي تنقل العقار، الملاك أو الحائزين على الشيوخ، وأخيرا ترقم البطاقة وتؤرخ ويذكر اسم العون المحقق وتمضى من طرفه ومن طرف المعني صاحب العقار، ويكون التحقيق العقاري مصدرا لتحرير وثيقة (T10).

6- **البطاقة العقارية (T10):** وتشمل هذه الوثيقة كل المعلومات الضرورية التي من خلالها يتم التعرف عن الطبيعة القانونية للعقار المعني (البلدية، رقم القسم المساحي، رقم مجموعة الملكية، المساحة، وهوية المالك أو الحائز) ويتبين من خلالها أن هذا العقار مملوك بسند رسمي أو سند غير رسمي لكن معترف به و أن السند كافي للإثبات أم لا أو أنه حائز بسند أو يمارس حيازة مادية من دون سند وتتوفر فيها شروط التقادم المكسب أم لا .

وهذه الوثيقة ضرورية ومعلوماتها تنتج عن عملية التحقيق العقاري و يستند عليها المحافظ العقاري فيما بعد في ترقيم العقارات إما ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو ترقيما مؤقتا لمدة سنتين وإما ترقيما نهائيا وذلك حسب نتيجة التحقيق الظاهرة في وثيقة (T10) ، (أنظر الملحق رقم 03).

إيداع وثائق المسح بالبلدية

بعد الانتهاء من إعداد الوثائق المساحية لأجزاء الملكية ، وتطبيقا لنص المادة (11) الحادية عشر من المرسوم التنفيذي (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام التي تنص على أنه " يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها ...".

ويقوم مدير مسح الأراضي بالولاية بإيداع وثائق المسح بالبلدية المعنية ويسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي وصل استلام بذلك ، وبالموازاة مع ذلك يقوم هذا الأخير بتحرير محضر الإيداع يتم إعلانه للجمهور ويلصق بلوحة الإعلانات بالبلدية والبلديات المجاورة وفي الأماكن العامة حتى يتمكن المعنيون بالمشح من الإطلاع على هذه الوثائق والنظر فيما إذا كانت حقوقهم قد مستها عملية المسح أم لا ، أو أنها كانت موضوع مطالبة وتصريحات من طرف أشخاص آخرين أو تداخل الحدود أو غيرها من الإشكالات ، وعندها يمكنهم التقدم بالإحتجاجات والإعتراضات عن عملية التسجيل بشرط أن تكون في المدة القانونية الممنوحة لعملية الإيداع المحددة بمدة شهر من تاريخ الإعلان عنها ويمكن أن تمتد إلى أكثر من ذلك لأن النص القانوني جاء بلفظ على الأقل شهر ما يعني أن إمكانية تمديدتها متاحة.

ويقوم الأعوان التقنيون المداومون بمقر البلدية طيلة فترة الإيداع بفتح الوثائق المساحية وتوضيحها للمعنيين المتدخلين ويتلقون شكاويهم واحتجاجاتهم وتدوينها في سجل الاعتراضات الذي يفتح خصيصا لهذا الغرض، كما يمكن للمحتجين تقديم شكاويهم واعتراضاتهم كتابيا لرئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك تطبيقا لنص الفقرة الثانية من المادة (11) الحادية عشرة السالفة الذكر التي تنص على "... ويمكن تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور إما كتابة لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور".

ويجب أن تسجل الاعتراضات بدقة بتعيين رقم مجموعة الملكية المعنية بالإحتجاج ورقم القسم المساحي وفتح ملف للمعترض تمسك به وثائق هويته بالكامل والسندات المقدمة المثبتة للملكية أو الحيازة، وعند نهاية فترة الإيداع يحرر محضر نهائي بغلقها يذكر فيه عدد الاحتجاجات والاعتراضات مع حصر جميع الشكاوى المقدمة لرئيس المجلس الشعبي البلدي وغلق سجل الاعتراضات ، ومن ثم يبدأ التحضير لعرض نتائج الأشغال على لجنة المسح مستقبلا.

ولإشارة فإنه ليس شرطا أن تتم عملية الإيداع لكل الأقسام المساحية المكونة لإقليم البلدية بل يتم إيداع الأقسام التي إنتهت الأشغال بها أولا بأول ، وذلك حسب نص الفقرة الأخيرة من المادة (11) السالفة الذكر التي تنص على أنه "يمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة".

اجتماع لجنة المسح لدراسة الأشغال المنجزة

بعد انتهاء فترة الإيداع وضبط سجل الاعتراضات وترتيبها تتعد لجنة مسح الأراضي البلدية باقتراح من المدير الولائي لمسح الأراضي وبدعوة من رئيسها وهو القاضي المعين لهذا الغرض وترسل الدعوات للمعنيين بالأمر مباشرة قبل (15) يوما على الأقل حتى يتسنى لهم الإطلاع على وثائق المسح والشكاوى والاعتراضات التي تم تسجيلها في فترة الإيداع بالبلدية ليكون الأعضاء في الصورة يوم الاجتماع .

وخلال الاجتماع تسعى لجنة المسح لدراسة الشكاوى والاعتراضات وفحصها ومن ثم إجراء محاولة الصلح بين الأطراف الذين يتم استدعاؤهم لهذا الغرض ، حيث تعمل جاهدة على إقناع الأطراف المتنازعة على رسم الحدود فيما بينها للتوصل إلى صيغة نهائية لوضع الحدود ، فإذا أمكن ذلك يتم تعديل الحدود على الوثائق المساحية بعد ذلك ، أما إذا لم يتم التوصل إلى الصلح فإن الحدود المأخوذة بمناسبة الأعمال الميدانية تبقى هي الحدود المؤقتة على مخطط المسح ، وفي كل الأحوال يتم تحرير محضرا بذلك وتعلم اللجنة الأطراف بالأجل القانوني الذي حددته المادة (14) من المرسوم (134/92) المعدل للمرسوم (62/76) بمدة ثلاثة أشهر للاتفاق على حدودهم أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، وتسمى هذه المرحلة بالمرحلة الإدارية لحل نزاعات أشغال المسح وللتوضيح أكثر فإن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات الناتجة عن أشغال مسح الأراضي العام تختلف باختلاف أطراف النزاع :

فإذا كان أطراف النزاع من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص فإن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعة الناتجة عن أشغال المسح هي جهة القضاء العادي، أما إذا كان أحد أطراف النزاع من أشخاص القانون العام فإن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعة الناتجة عن أشغال المسح هي جهة القضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي الذي نصت عليه المادتين (800) و(801) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (09/08) المؤرخ في 2008/02/23، ونجد ذلك أيضا في إجتهد المحكمة العليا ضمن القرار رقم (311862) الصادر بتاريخ 2006/01/18 الذي أخذ بالمبدأ التالي " الفصل في دعوى وضع الحدود بين ملكية خاصة و ملكية تابعة للدولة من إختصاص القضاء الإداري وليس القضاء العادي"

ومن خلال تفحص النصوص القانونية نجد أن المشرع لم يحدد تاريخ بداية سريان مدة الثلاثة أشهر لرفع الدعوى ، فهل هي من تاريخ جلسة لجنة المسح؟ أو من تاريخ مصادقة الوالي عن محضر اللجنة أو من تاريخ التبليغ؟ أو من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية؟ ، فبالنسبة للتواريخ الأولى والثاني والثالث فإنه لا يمكن الإعتداد بها لأن المدة قد تطول بين هذه التواريخ وتاريخ الإيداع ونحن نعلم أن رافع الدعوى ملزم من الناحية الشكلية بقيد دعواه بالمحافظة العقارية وإلا كانت عرضة لرفضها شكلا من طرف الجهات القضائية المختصة وبالتالي إذا افترضنا الإعتداد بأحد التواريخ المذكورة وفي حالة تأخر الإيداع عن مدة ثلاثة أشهر فإن الحق في رفع الدعوى يسقط لفوات الأجل وهذا ما يتنافى وروح العدل والإنصاف ، ومن هذا المنطلق فإنه عمليا يأخذ بتاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية لسريان أجل رفع الدعوى وهو ما يتيح لأطراف الاتفاق أو التقاضي ضمن الأجل المحدد حيث يمكن لهم قيد عرائضهم لأن السجل العقاري يكون قد مسك وقام المحافظ العقاري بتقييم

العقارات فور استلامه وثائق المسح حسب الفقرة (03) من المادة (11) من المرسوم (63/76) ولكنه من الناحية العملية نجد أن الرسائل التي توجه للأطراف تتضمن الأجل يسري من تاريخ جلسة لجنة المسح وهو ما يفوت كثيرا من الوقت عن الطرف المعترض.

وحسب رأينا فإن المشرع قد أغفل دور مهم يمكن أن تقوم به اللجنة وهو مراقبة العمل المنجز من طرف فرق المسح ومدى مطابقته للوضع الحالية للملكيات ومدى تحقق الهدف الذي من أجله وجدت عملية المسح التي ينتظر منها تطهير الوضعية القانونية للملكية العقارية، وهذا الدور لم نجد له صدى في الحياة العملية، وإذا ما تم إثارته فإن التحجج بعدم قانونية المراقبة تجد لها سنداً قانونياً في نص المادة المذكورة، ولهذا السبب نتجت عدة إشكاليات عديدة ظهرت في الواقع منها على سبيل المثال، كثرة التسجيل لحساب المجهول والذي يغلب في بعض الأحيان على كل التسجيلات مما يوحي بأن عملية التحري والتحقق لم تكن فعالة بالحد اللازم، وكان يمكن أن يتدخل المشرع وأن يعطي للجنة صلاحية مراقبة الوثائق المساحية ومن ثم إثارة هذه الإشكالات ومراجعتها في أوانها وأن تحدد نسبة معينة لا يمكن تجاوزها لعدد التسجيلات في حساب المجهول بالمقارنة مع عدد أجزاء الملكية.

إنهاء عملية المسح وإيداع الوثائق بالمحافظة العقارية

تختتم لجنة مسح الأراضي أعمالها بمحضر جلسة يتم المصادقة عليه من طرف والي الولاية حيث يتم تصحيح وثائق المسح حسب ما ورد فيه من ملاحظات وتعديلات وعندها تكون معدة في ثلاث نسخ رسمية ترسل إحداها إلى البلدية المعنية لإعلام الجمهور بها تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتحتفظ مديرية مسح الأراضي بنسخه وتكون في متناول أعوان مسح الأراضي والخبراء العقاريين وغيرهم ممن يطلبون معلومات في هذا الخصوص، وتودع وثائق المسح في نسختها الأصلية بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً حيث يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر استلام الوثائق في ظرف (08) أيام من تاريخ الإيداع ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في الجرائد اليومية الوطنية وعن طريق الإرسال إلى الإدارات المعنية كمديرية الحفظ العقاري ومديرية أملاك الدولة ومفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً ومديرية الشؤون الدينية والأوقاف وغيرها ويعلن كذلك عن طريق اللصق بمقر البلدية المعنية والبلديات المجاورة، وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري يقوم بفحص الوثائق من حيث اكتمال الوثائق ومن حيث مطابقة عمل المسح للنصوص التنظيمية بحيث يمكنه رفض الإيداع في الحالات التالية:

- إذا لاحظ أن عملية المسح لم تشمل كل أجزاء القسم المساحي.
- إذا لاحظ أن نسبة التسجيل لحساب المجهول مرتفعة بنسبة تفوق 60% من الملكيات الموجودة على مستوى القسم المساحي أو البلدية في حالة إيداع كل أقسام البلدية، ولقد جاء ذكر الأستاذ "بريك الطاهر" هذين السببين لرفض المحافظ العقاري استلام وثائق المسح التي يلاحظها من خلال فحص الوثائق بمناسبة الإيداع ، غير أن هذين السببين يؤديان إلى إعادة فتح أشغال المسح من جديد ، وهو ما كان ينبغي أن يلاحظهما أعضاء

لجنة المسح عند الجلسة المنعقدة بمناسبة دراسة النزاعات ، ومن ثم التحفظ عليها ورفضها في حينها ، وهذا الطرح يتقاطع مع رأينا في مهام لجنة المسح المنوه إليه سلفا .

ويمكن للمحافظ العقاري أن يرفض الإيداع لغرض تصحيح الأخطاء المادية التي قد تشوب وثائق المسح . وباستلام وثائق المسح يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات وتبدأ مرحلة تأسيس السجل العقاري الذي يرتبط ارتباطا كاملا مع مسح الأراضي إذ يستلزم التوافق بينهما دائما .

نتائج مسك السجل العقاري وكيفية توافقه مع مسح الأراضي

عندما يقوم المحافظ العقاري باستلام وثائق المسح بصفة رسمية من خلال إمضائه محضر الاستلام وإعلام الجمهور بذلك كما تقدم شرحه، هنا تبدأ عملية تأسيس السجل العقاري على مستوى إقليم البلدية الممسوحة أو جزء منها، لأن الإجراء الأول الناتج عن إعداد مسح الأراضي العام معفى من الشهر المسبق بناء على المادة 88 من المرسوم (63/76) ومن أهم النتائج الفورية التي ترتبط بمسك السجل العقاري بمناسبة الإجراء الأول وهي :

- التوقيف الرسمي لإجراءات إيداع المحررات الناقلة أو المصرحة أو المعدلة أو الكاشفة التي يودعها محررو العقود باختلافهم والتي تكون معدة في إطار الشهر الشخصي إذ يتوجب أن تحرر من جديد بما يتوافق مع بطاقات الشهر العيني الذي مسك على مستوى المحافظة العقارية .

- ترقيم العقارات إذ بالرجوع للفقرة الثانية من المادة (11) من المرسوم (63/76) التي تنص على ما يلي "يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي"، وهو ما سنتناوله في المطلب الأول .

وبما أن أحد أهداف الشهر العيني هو إعطاء معلومات دقيقة وقاطعة لحق الملكية ومواكبة كل التغييرات فإن هذا يستوجب التوافق الدائم بين مسح الأراضي والسجل العقاري لاسيما في حالة انتقال الملكية أو تغير في تعيين العقارات وذلك لضمان إنجاز عملية الشهر العيني، وهذا ما سنتناوله في المطلب الثاني .

ولا تخلو عملية إعداد مسح الأراضي العام حتى بعد إيداعها بالمحافظة العقارية من نتائج سلبية مختلفة ومثالا الأخطاء المادية الناتجة عن القياسات و إشكالات وضع الحدود، بالإضافة إلى مشكلة حساب المجهول، هذا ما سنحاول التطرق إلى كيفية معالجتها في المطلب الثالث .

ترقيم العقارات وتسليم الدفتر العقاري

حسب نص المادة (12) من الأمر (74/75) التي تعرف السجل العقاري بأنه مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الحالة القانونية للعقارات التي تمسك في كل بلدية، وقد عرفه المشرع المصري بالمادة الأولى من قانون السجل العيني بأنه مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتتص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به، وكما أشرنا سلفا فإنه يعتبر ترقيم العقارات أثرا فوريا لاستلام وثائق المسح، وبالرجوع لنصوص المواد من (12) إلى (14) من المرسوم (63/76) فإننا نجد أن الترقيم يأخذ شكلين اثنين ترقيم نهائي وترقيم مؤقت وهو ما سنأتي على تفصيله فيما يلي

الترقيم النهائي

يجد الترقيم النهائي أساسه القانوني في نص المادة (12) من المرسوم (63/76) التي تنص على أنه " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكيها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية"، وسنأتي على تفصيل أسباب الاستفادة من الترقيم النهائي ونتيجته فيما يلي:

أولاً: أسباب الترقيم النهائي : يعتمد المحافظ العقاري على وثيقة المسح (T10) لاستخلاص وضعية العقار المفترض فيها أنها تتوافق والوضعية الحقيقية للعقار، ومنه يكون العقار محل ترقيم نهائي في حالات العقارات التي يحوز أصحابها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وذلك حسب ما ورد بالمادة (12) من المرسوم (63/76) ويرقم العقار ترقيما نهائيا عندما تكون نتيجة التحقيق العقاري المذكورة بوثيقة (T10) الخاصة به قد خلصت إلى أن صاحب العقار يحوز سندا من السندات التالية:

1- السندات الرسمية المشهورة: هي السندات المحررة من طرف موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ومثالها عقود الشهرة وسندات الملكية في إطار القانون 02/07 وكل العقود الرسمية المشهورة الأخرى باستثناء العقود المشهورة التي لم تتضمن تعيينا دقيقا للعقار من حيث المساحة والحدود لأن هذه الحالة تكون محل ترقيم مؤقت حسب التحقيق وتكون النتيجة على وثيقة (T10) .

2- السندات الرسمية غير المشهورة: وهي المحررات الرسمية التي لم يتم شهرها ومع ذلك يعتمد عليها في إثبات الحقوق مثل العقود التوثيقية المتعلقة بعقد القسمة المحرر قبل صدور الأمر (74/75) الذي أكد على وجوب الشهر باعتبار أن الشهر كان اختياريا فيما سبق وبالتالي فهي سند رسمي بموجبه يتم ترقيم العقار ترقيما نهائيا، وتعتبر الأوراق التي يحررها القاضي الشرعي أوراق تكتسي طابع الرسمية مثلها مثل أي وثيقة يحررها أي موثق في إطار أحكام قانون التوثيق الأول المنوه إليه الملغى بالقانون الثاني رقم (27/88) المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق من جديد.

3- الأحكام القضائية: الأحكام القضائية هي سندات رسمية يعتمد عليها بمناسبة الترقيم النهائي ويشترط أن تكون الحقوق العينية العقارية معينة تعيينا دقيقا وأن تكون هذه الأحكام حائزة لقوة الشيء المقضي فيه ، وكل حكم أو قرار قضائي لا يستوفي هذه الشروط لا يمكن الاعتماد عليه في الترقيم النهائي وإنما يكون العقار محل ترقيم مؤقت .

ثانيا/ الدفتر العقاري كنتيجة للترقيم النهائي: بناء على الترقيم النهائي للعقار يسلم للمالك الدفتر العقاري الذي يعتبر سندا إداريا قانونيا مثبتا للملكية العقارية بناء على المادة (18) من الأمر (74/75) التي تنص على أنه " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ..."، كما أن المادة (19) من نفس الأمر تنص على أنه " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية ".

ويكون الدفتر العقاري في نسخة أصلية ورسمية مطابقة للنموذج المعد من طرف وزارة المالية الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن تحديد الدفتر العقاري، والدفتر العقاري هو سند مثبت للملكية وهو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار يستمد قوته من وثائق المسح وينشأ إستناداً إلى البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتاً لحقوقه ويعتبر السند الوحيد المثبت للملكية في إطار الشهر العيني، يصفه البعض بأنه الحالة المدنية الصحيحة للملكية العقارية ينتج بإتباع إجراءات قانونية لتأمين معلومات دقيقة عن العقار.

والدفتر العقاري الذي يكون نتوجاً للترقيم النهائي يستمد قوته أيضاً من نص المادة (16) السادسة عشر من المرسوم (63/76) حيث نصت على ما يلي " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد (12) و(13) و(14) من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"، ولم توضح النصوص القانونية الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات الدفتر العقاري، غير أنه واعتباراً بأن الترقيم النهائي يعتبر قرار صادر عن الإدارة يتوج بحصول صاحب العقار على الدفتر العقاري، حيث كرس المشرع المعيار العضوي عند تحديد الإختصاص النوعي للمحاكم الإدارية فهذه الجهة المختصة بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها عملاً بالمادة (800) من القانون (09/08)، ويكون ذلك عن طريق دعوى الإلغاء.

غير أنه وخروجاً عن هذه القاعدة فإن المديرية العامة للأموال الوطنية أقرت التسوية الإدارية للترقيعات النهائية المسجلة لحساب الدولة والتي قد تعود للبلدية أو للملك الوقفي أو الخواص بموجب سندات رسمية مشهورة أو سندات لها حجية، وذلك بالتكفل بعرائض المحتجين إدارياً وتجنب اللجوء للعدالة نقادياً للمنازعات التي هي في غنى عنها، وردت هذه الأحكام في المذكرة رقم (5590) المؤرخة في 2013/06/06.

الترقيم المؤقت

حسب نص المادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76) المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري فإننا نجد أن المشرع نص على نوعين من الترقيم المؤقت وهو الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر والترقيم المؤقت لمدة سنتين، ويجدر التذكير بأنه قبل تعديل المرسوم (63/76) كانت مدة الترقيم المؤقت هي (05) سنوات:

أولاً: الترقيم المؤقت لمدة (04) أربعة أشهر: تنص المادة (13) على أنه " يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة 04 أشهر يجري سريانها من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا الجانب، ويصبح هذا الترقيم نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفترة السابقة فيما إذا لم يُعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت

الاعتراضات التي تكون قد سُجّلت ... " ، ومنه فإن الحالات التي يكون فيها ترقيم العقارات ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة أشهر هي:

1- الحيازة الثابتة بسندات رسمية: إن العقارات التي يحوز أصحابها عقود موثقة وأحكام قضائية معدة قبل صدور المرسوم (63/76) والتي لم تخضع لعملية الإشهار العقاري للطبيعة الاختيارية له في ذلك الوقت، وكذلك الذي يحوز على شهادة حيازة مشهورة تسمح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، وهو ما وضحته المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول.

2- العقود والمحركات التوثيقية المشهورة: وهي التي تتضمن معلومات غير دقيقة أو ليست كافية في تعيين العقار وهذا كأن لا يكون هناك تطابق أو فارق كبير في المساحة المذكورة في العقد وتلك المتحصل عليها في الميدان والمدونة في وثائق المسح أو أن تكون هذه العقود تتعلق بالتنازل عن حقوق ميراثية أو حقوق عقارية غير مقدرة وهي الحالات التي وضحتها توصيات الدورة التكوينية حول مهمة المحققين العقاريين التابعين لأموال الدولة والحفظ العقاري ضمن لجنة المسح في شهر مارس سنة 2000 والتي اعتبرتها حالات غير دقيقة.

3- الأحكام القضائية التي لم تعين العقار تعييناً دقيقاً: وهي الأحكام التي فصلت في المنازعة العقارية دون أن تنطرق لتعيين حق الملكية ويكون تاريخ الحكم قبل مرور لجنة المسح بخمسة عشرة سنة أو أكثر وفي هذه الحالة يعتبر كقرينة على أن طالب الترخيم هو الحائز الفعلي لهذا العقار.

4- إثبات الحيازة بسندات عرفية ثابتة التاريخ: يمكن الاعتماد في مسألة الترخيم المؤقت لمدة 04 أشهر على العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل صدور قانون التوثيق الأمر (91/70) لأن هذه العقود تبين مدة الحيازة القانونية للتقادم المكسب للعقار وهو ما فصلناه سلفاً، وفي هذه الحالات والتي تكون المعلومات المتعلقة بها مدونة لزوماً في وثيقة (T10) يرقم العقار ترقيماً مؤقتاً لمدة (04) أشهر على أساس أن الحائز للعقار بإحدى هذه السندات يفترض أنه تتوفر فيه شروط التقادم المكسب لكن المشرع أراد أن يبقى على هذه الفترة القصيرة أربعة أشهر حفاظاً على حقوق المالك الحقيقي إذا ظهر لتتاح الفرصة لمن أراد الاعتراض على أن يسجل اعتراضه خلال الأجل القانونية فإذا انقضت المدة ولم يسجل أي اعتراض فإن الترخيم المؤقت يصبح نهائياً ويستفيد صاحبه من دفتر العقاري.

ثانياً/ الترخيم المؤقت لمدة سنتين: تنص المادة (14) من المرسوم (63/76) على أنه " يعتبر الترخيم مؤقتاً لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترخيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، ويصبح هذا الترخيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالثبوت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني...".

ومنه فإن الحالات التي يكون فيها ترقيم العقارات ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين هي:

1- **حيازة العقار بسند غير كاف للإثبات:** العقار الذي يحوز صاحبه سند غير كاف لإثبات الملكية مثل العقود العرفية المتعلقة باقتناء حقوق عقارية أو التبادل أو القسمة والتي يتضمن البعض منها تاريخ ثابت بعد صدور قانون التوثيق والبعض الآخر يمكن أن يكشف بعد فحص مدقق لتبيّن وجود قرائن قوية تدل على تاريخ إعدادها، وهو ما وضحت المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04 .

2- **حيازة العقار بغير سند:** لقد عالجت المذكرة المشار إليها سلفا الحالة الأخيرة للحيازة وهي التي تكون دون سند وأكدت على ضرورة بذل أقصى العناية للتكفل بهذه الوضعيات التي يفنقر أصحابها لأي سند يتعلق بحق الملكية باعتباره حائزاً دون سند، ولقد أحالت هذه المذكرة البحث في مدى توفر الشروط القانونية للحيازة إلى أحكام المادة (808) من القانون المدني للتأكد من أن صاحب العقار يمارس حيازة حقيقية وفعلية قبل الشروع في عملية تحديد العقارات وبالتالي يجب أن تكون الحيازة بأعمال مادية ظاهرة للعيان كشغل حقيقي للعقار أو زراعة الأرض الفلاحية أو وضع سياج على هذه القطعة الأرضية وغيرها من مظاهر الحيازة مع ضرورة توفر شروط الحيازة .

ثالثاً/ الترقيم في حساب المجهول: وضع المشرع حساب خاص بالعقارات المجهولة وهي التي لم يدل بأي تصريح بشأنها أثناء عمل فرق المسح وأعطاهم الرقم (00004)، والترقيم المؤقت في حالة العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء مرور فرق المسح، ويجب أن ترقم ترقيماً مؤقتاً لفائدة الدولة ثم يتحول هذا الترقيم إلى نهائي بعد انتهاء مدة السنتين شريطة عدم تسجيل اعتراضات وعدم ظهور المالك الحقيقي الذي يطالب بتسوية وضعيته عقاره خلال هذا الأجل، وهو ما نصت عليه التعليم رقم (16) ويبدأ سريان مدة الترقيم المؤقت من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

رابعاً/ تسليم شهادة الترقيم المؤقت : في حالات الترقيم المؤقت يمكن لأصحاب الحقوق العقارية أن يستخرجوا من المحافظة العقارية شهادة الترقيم المؤقت التي تشهد لهم بالحقوق على عقاراتهم الممسوحة، فهذه الشهادة تسلم بناء على تقديم طلب للمحافظ العقاري وتأخذ القوة القانونية لشهادة الحيازة وهي عبارة عن سند رسمي يثبت واقعة الحيازة وهذا ما أكدته المادة (47) من القانون رقم (22/03) المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 وبالتالي يعتبر صاحب شهادة الترقيم المؤقت في مركز واضح اليد على العقار بسند، وبالتالي فإن شهادة الترقيم المؤقت تمكن صاحبها من التصرف المادي في العقار بعد الحصول على رخصة البناء وله أن يطلب رخصة التعمير كما تخوله أن يرهن العقار من أجل الحصول على قروض بنكية وتمنح وفقاً لشروط وإجراءات محددة يجب إتباعها.

ولقد اعتبر القضاء أن شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر وذلك بموجب القرار القضائي رقم (367715) المؤرخ في 2006/11/15 الصادر عن المحكمة العليا حيث إعتد المبدأ التالي " تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على دفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائياً".

كيفية تحقيق التوافق بين مسح الأراضي و السجل العقاري

إن مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار يستوجب توافقه مع مسح الأراضي لذلك فإنه بمجرد إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية تنشأ علاقة بين السجل العقاري ومسح الأراضي وهذا من أجل تأمين الموافقة والمطابقة الكاملة للوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية بتلك التي تحتفظ بها مديرية مسح الأراضي، وحددت هذه العلاقة بموجب المواد من (72) إلى (84) من المرسوم (63/76)، وهذه العلاقة تظل مستمرة لأن الطبيعة القانونية للعقار تكون محل تغيير مستمر من خلال التصرفات أو بسبب العوامل الطبيعية، وذلك لضمان وحدة المعلومات التي تتضمنها الوثائق التي تحتفظ بها كل من هاتين الهيئتين، ومن أجل تحقيق هذا التكامل والتوافق فإنه تستعمل استمارات تتخذ أشكالاً مختلفة تستعمل في اتصال المحافظة العقارية بمسح الأراضي والعكس وهو ما سنتناوله فيما يلي:

الوثائق التي تصدرها المحافظة العقارية إلى مديرية مسح الأراضي

يرسل المحافظ العقاري إلى مصلحة مسح الأراضي إبتداء من أول كل شهر حتى يوم العاشر منه وبموجب جدول إرسال من نموذج (PR11) الوثائق التالية :

أولاً: المستخرج من النموذج (PR4 أو PR4 bis) : التصرفات والتعديلات التي تطرأ على الوضعية القانونية للعقار لا يمكن إشهارها إلا إذا كانت مرفقة بوثيقة (PR4) أو (PR4 bis) وهي مستخرج ملخص العقد التي تستخرج مسبقاً من مديرية مسح الأراضي ولا تكون محل إرجاع من المحافظة العقارية إلى هذه الأخيرة إلا بعد إشهار التصرف المتضمن بالعقد أو القرار القضائي في مجموعة البطاقات، طبقاً لنص المادة (72) من المرسوم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، (أنظر الملحق رقم 04).

والهدف من ذلك معاينة التعديلات التي طرأت على الوضعية القانونية للعقار لإعادة ضبط الوثائق المساحية من خلال تغيير اسم المالك ورقم الحساب، وكذا إعادة ترقيم مجموعة الملكية في حالة تغيير الحدود لذلك فإن محرري العقود من موقنين ومديري أملاك الدولة حينما يقومون بتحرير العقود المختلفة ينبغي عليهم أن يقدموا للمحافظ العقاري بمناسبة إيداع الوثائق للإشهار ملخصاً موجزاً للعقد المحرر على مستخرج ملخص العقد الممضي من طرف مدير مسح الأراضي وذلك تحت طائلة رفض الإيداع.

والمستخرج نموذج (PR4 bis) خاص بالمناطق الممسوحة ولونه وردي، ومستخرج (PR4) خاص بالمناطق في طور المسح ولونه أبيض، ومؤخراً تم تغيير تسمية (PR4 bis) إلى (CC4 bis) ، ويتم طلب هذا المستخرج بواسطة استمارة من نوع (CC4) التي تسلم من طرف مديرية مسح الأراضي كذلك، (أنظر الملحق رقم 05)، وهي ملزمة بتسليم المستخرج خلال مدة أقصاها 15 يوماً على الأكثر، بعد تدوين كافة المعلومات الضرورية المتعلقة بالبلدية، رقم القسم المساحي، رقم مجموعة الملكية، مساحة العقار وغيرها من المعلومات ويجب أن يقل تاريخ المستخرج عن ستة أشهر ابتداء من يوم إبرام العقد أو إيداع الأحكام القضائية، ومن يوم التبنيه في حالة الحجز العقاري، ومن يوم إيداع دفتر شروط البيع بالمزاد العلني، وذلك تحت طائلة رفض الإيداع طبقاً للمادة (77) من المرسوم (63/76).

ويمكن أن نميز بين هذه الحالة وحالة ما إذا كان التصرف يرد على جزء من عقار ما يعني أنه يتضمن تغيير في الحدود، لذلك فإن كل تغيير لحدود الملكية في البلديات التي تم فيها إعداد مسح الأراضي العام فيها، وتتم بموجب محضر التحديد (CC1) والذي يتم إعداده قبل تحرير الوثيقة القانونية التي من خلالها يتم تغيير الحدود من أجل التحقيق وإعطاء الأرقام لقطع الملكية الجديدة، (أنظر الملحق رقم 06).

ويتبع محرر العقد الخطوات التالية بالنسبة لهذه الحالة كما يلي:

طلب مستخرج مسح الأراضي من نوع (PR4 bis) من طرف محرر العقد حسب الطريقة التي سبق ذكرها، كما يتقدم بطلب آخر من أجل الحصول على مستخرج من مخطط المسح في شكل (CC15) أو (CC16) ذلك أن مستخرج المخطط المساحي يعتبر ضروريا طالما أن التصرف القانوني سوف يترتب عنه تغيير في الحدود، ويقوم بذلك مهندس خبير عقاري معتمد الذي حددت مهامه بموجب الأمر (08/95) المؤرخ في 1995/02/01. بعد ذلك تقوم مصلحة مسح الأراضي بمراقبة وفحص وثيقة القياس والتأكد من أن هذه الوثيقة قد حررت حسب الشكل المطلوب قانونا، وبصفة خاصة الجزء المعدل الذي يجب أن يشتمل على العناصر الضرورية لنقل الحدود الجديدة على المخطط المساحي، وأن المساحات محددة بشكل دقيق وتخضع وثيقة القياس لتأشيرة مصلحة مسح الأراضي وتعطى أرقام مؤقتة للوحدات العقارية الجديدة، وتقوم بتحرير محضر تغيير الحدود (PR 14)، ويصبح هذا الترقيم نهائيا بعد إشهار العقد المتضمن تغيير في مجموعة الملكية.

ويتم تسليم وثيقة القياس ومستخرج المسح إلى صاحب الطلب وهو محرر العقد بعد إمضاءها من طرف مدير مسح الأراضي، بعدها يقوم المحافظ العقاري بعملية الإشهار ويشير إلى مراجع هذا الإشهار ضمن الخانة المخصصة لذلك في مستخرج ملخص العقد، ويرسلها إلى مديرية مسح الأراضي التي تتولى نقل المعلومات الجديدة للوثائق المساحية وذلك بتغيير اسم المالك وأرقام مجموعة الملكية، ورقم الحساب حتى تكون الوثائق المساحية ذات مصداقية، تمكنها من معاينة مختلف التغيرات التي تمس العقار الممسوح.

ثانيا: الجداول الوصفية للتقسيم: عندما يتم تجزئة العقار دون تغيير في الحدود كالمباني التي تخضع لنظام الملكية المشتركة، فإن التصرفات القانونية على جزء من أجزاء العقار (سكن أو محل تجاري في عمارة) يتم بناء على جدول وصفي للتقسيم يتم إشهاره مسبقا بالمحافظة العقارية قبل إعداد العقد موضوع التصرف القانوني.

والجدول الوصفي للتقسيم هو وثيقة تتضمن تقسيم العقار يعين فيه كل جزء وإعطائه رقما ووصفه وتحديد طبيعة إستعماله وبهذا فإنه يكون لكل جزء رقم متسلسل ونسبة من الملكية المشتركة، ويتم التعرف على كل جزء من خلال رقمه وموقعه المحدد على المخطط الذي يكون مرفقا بالعقد، وبعد إشهار الجدول الوصفي للتقسيم يقوم المحافظ العقاري بإرسال نسخة منه مرفقة بالمخطط إلى مصلحة مسح الأراضي وذلك لإعلامها بالتقسيم الذي طرأ على العقار .

ثالثا : محاضر تغيير الحدود أو الهدم (PR14) و (PR15): بمناسبة كل تغيير للحدود تقوم مديرية مسح الأراضي بتحرير محضر تغيير الحدود (PR 14)، وبمناسبة هدم البنائيات تحرر كذلك محضر تغيير طبيعة العقار (PR 15) وتقوم بإرسال هذه المحاضر في نسختين إلى المحافظة العقارية لتقوم بشهرها وتحتفظ بنسخة

وترجع النسخة الثانية مؤشر عليها بمراجع الإشهار إلى مديرية مسح الأراضي وعندها تقوم هذه الأخيرة بنقل المعلومات الجديدة إلى وثائق المسح، كما يقوم المحافظ العقاري بتبليغ مديرية مسح الأراضي بكل تغيير في البطاقات العقارية التي تنتج عن عمليات الإشهار التي تخص تغيير في الأشخاص الطبيعية أو المعنوية وذلك بموجب وثيقة (PR12).

الوثائق التي تصدرها مديرية مسح الأراضي إلى المحافظة العقارية

تقوم مديرية مسح الأراضي بتحرير المحاضر نموذج (PR14) التي يتعلق بالتعديلات في ترقيم مجموعات الملكية على إثر التغييرات التي تختص بإثباتها وترفق بمستخرج المسح المطابق، والمحاضر نموذج (PR15) التي تتعلق بالتغييرات المرتبطة بالبناءات الجديدة والهدم، ويكون هذان المحضران في نسختين يتم إرسالهما إلى المحافظة العقارية في المدة الممتدة من 25 إلى 30 من كل شهر في جدول من النموذج (PR13) هذا ما سنتناوله فيما يلي:

أولاً: المحاضر نموذج (PR14): وهي محاضر إثبات التغييرات في أرقام مجموعة الملكية، حيث أن مصلحة مسح الأراضي لها صلاحية معاينة التغييرات من كل نوع والتي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية، وتتم المعاينات التي تكون في غالبيتها بمناسبة تغيير حدود العقار نتيجة حوادث طبيعية خارجة عن إرادة الأطراف بمعنى عدم وجود أي تصرف قانوني لذلك فإن إثباتها يكون من طرف مديرية مسح الأراضي التي تقوم بترقيم مجموعات الملكية التي تنتج عن هذا التغيير.

وتقوم كذلك مديرية مسح الأراضي برسم التغييرات على مخطط المسح نموذج (CC20) بسلم مطابق للمخطط المساحي الذي يتضمن الوضعية القديمة لمجموعات الملكية والوضعية الجديدة التي تمت معاينتها ويكون مرفقا وجوبا بمحاضر (PR14)، ويمكن حصر أهم هذه التغييرات التي تتمثل في:

- تغيير الحدود ما بين البلديات بموجب قرارات إدارية .
- التغيير في القوام المادي للعقارات نتيجة حوادث طبيعية (الطمي، الانجراف،...).
- تجمع أجزاء الملكية .

- بعض التعديلات في الحدود الناتجة عن الأخطاء المادية.

ثانياً: المحاضر نموذج (PR15): وهي محاضر إثبات الهدم والبناءات الجديدة ، وفي هذه الحالة يتوجب على الملاك تمكين أعوان المسح من الدخول إلى أملاكهم لمعاينة التغييرات من كل نوع والتي تضر بوضعية العقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية، وهذه التغييرات تتعلق بالبناءات التي تم هدمها أو جزء منها والتي هي موضوع مسك بمناسبة الإجراء الأول في البطاقات العقارية، ويمكن حصر أهم هذه التغييرات في :

- التعديل في وضعية العقارات المبنية، كإقامة بنايات جديدة ، هدم مستودعات، وغيرها ويكون التغيير في الحدود

- تغيير أنماط المزروعات فيما يخص العقارات غير المبنية .

- التغيير في إتجاه الطرقات وأرقامها التي تظهر على المخطط المساحي .

ويتم إبراز كل هذه التعديلات التي تمس العقار دون التأثير على التقييم المساحي من خلال المخطط المنتظم من نموذج (CC20) الذي يظهر بكل وضوح المناطق التي مسها التغيير الذي يكون مرفوقا بالمحضر نموذج (PR15).

وبمجرد استلام المحاضر (PR14) و (PR15) يقوم المحافظ العقاري بتسجيلها في سجل الإيداع ويعطيها أرقاما تسلسلية لتسهيل ترتيبها في الأرشيف مع باقي الوثائق المقدمة للإشهار وذلك بعد التأشير عليها في السجل العقاري حيث تختلف هذه التأشيريات بحسب طبيعة المعلومات المقدمة، إذ أنه تنتج عن محاضر (PR14) إعادة ترقيم وترتيب البطاقات العقارية المتعلقة بمجموعات الملكية، أما محاضر (PR15) فينتج عنها تغيير محتويات وطبيعة العقار، وبعد تأشير هذه التغييرات في السجل العقاري يتم إرجاع النسخة الثانية من هذه المحاضر إلى مديرية مسح الأراضي متضمنة مراجع الإشهار والتي بموجبها تتم عملية المسك النهائي لوثائق مسح الأراضي.

الإشكالات الناتجة عن عملية مسح الأراضي وكيفية معالجتها

إن أهم الإشكالات التي ترافق عملية مسك السجل العقاري هي الأخطاء المادية الناتجة عن أشغال مسح الأراضي ، والحدود المؤقتة والإعتراضات أثناء المسح التي لم تستطع لجنة المسح حلها ، ومشكلة التقييم المؤقت وما يصاحبها من احتجاجات بعد الإيداع ، وتصفية حساب المجهول ، هذه الإشكالات يجد المحافظ العقاري نفسه طرفا أساسيا في معالجتها بصفته القائم على تأسيس السجل العقاري، هذا ما سنتناوله بالتفصيل فيما يلي:

أولاً: تصحيح الأخطاء المادية: بما أن الأشغال الميدانية لعملية المسح يقوم بها الأعوان التقنيون والمحققون العقاريون وهم بشر وبالتالي فإن عملهم لا يتصف بالكمال مهما حاولوا واجتهدوا في تدقيق القياسات وتحديد الحدود ونقل المعلومات على الوثائق المساحية ، فإنه قد ينتج عن هذه الأشغال أخطاء مادية مختلفة كأخطاء رسم الحدود وأخذ القياسات وحساب المساحة ونقل المعلومات من السندات وغيرها من الأخطاء المادية.

إن مثل هذه الأخطاء يمكن أن تخلف مستقبلا مشاكل للمالكين أثناء وبعد تسليم الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية ، وبالتالي يستعصي عليهم التصرف في ملكياتهم نتيجة الأخطاء المسجلة وبالرجوع للمادة (21) من المرسوم (62/76) نجدها تنص على أن " المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي لها الصلاحية لمعاينة التغييرات من كل نوع التي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات ، وذلك من أجل ضبط الوثائق التي هي مكلفة بمسكها" ، حيث يستخلص من هذا النص أن إمكانية تصحيح الأخطاء متاحة من الناحية القانونية.

وقد عالجت المديرية العامة للأموال الوطنية هذه الأخطاء بموجب عدة مذكرات نذكر منها المذكرة رقم (3883) 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 الذي يدل على المساحة الحقيقية.

فبالنسبة لفارق المساحة الذي يفوق نسبة (20/1) في العقد الجديد المعد للإشهار بمناسبة انتقال الملكية يمكن إشهاره طبقا للقانون حسب ما جاء في المذكرة رقم (6713) المؤرخة في 2006/09/06 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتضمن الرد عن انشغال ورثة بن طيب التي جاء فيها " أن كل عقد جديد

متعلق بعقار ما معد بمناصفة قسمة أو بيع أو أي عملية أخرى يكشف فرق في المساحة لا يتعدى نسبة (20/1) يمكن إظهاره قانونا لدى المحافظة العقارية، أما إذا تجاوز هذه النسبة فإنه لا بد من تسوية هذه الوضعية وذلك بتقديم التماس إلى المدير الولائي لمسح الراضي يتضمن طلب تصحيح خطأ مادي ويكون مرفوقا بالوثائق الثبوتية الدالة على ذلك أو يقدم الالتماس إلى المحافظ العقاري الذي يحوله إلى مصالح مسح الأراضي خلال (03) أيام من تاريخ تسجيله بالمحافظة العقارية.

وفي كلا الحالتين يتوجب على مصالح المسح أن تقوم بالمعاينة والتحقق في صحة الخطأ، وفي حالة ثبوته يتم تصحيحه وتتولى إظهار التغييرات على وثائق المسح مثل وثيقة القياس وتدون فيها وضعية أجزاء الملكية الجديدة والقديمة التي تغيرت ويتم إرسالها إلى المحافظ العقاري مرفقة بمحضر (PR14) في مدة (15) يوما من تاريخ الطلب.

ثانياً: الحدود المؤقتة: قد سبق وان أشرنا إلى أن لجنة المسح في حالة عدم تمكنها من التوفيق بين صاحب التسجيل والمعترض عليه فإنها تمنحهم مهلة (03) أشهر للإتفاق أو التقاضي بناء على المادة (14) من المرسوم (62/76) ويسري هذا الأجل من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية كما وضحنا ذلك أيضاً، وعند استلام وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري يجد هذا الإشكال لا زال قائما وقد انتقل إليه ، ويتوجب عليه أن يعالجه بإجراءات الصلح في حالة ما إذا إتفق الأطراف على ذلك في الآجال المحددة ويبلغ محضر الصلح إلى مديرية مسح الأراضي لتقوم بتعديل وثائق المسح بناء على اتفاق الأطراف، ويحصل تحديث الوثائق والمعلومات بين مسح الأراضي والسجل العقاري، أما إذا كان الأطراف قد سلكوا مسلك المنازعة فإن هذه الحدود تبقى مؤقتة إلى حين الفصل فيها قضائياً ويؤول اختصاص الفصل في منازعات الحدود المؤقتة إلى القضاء العادي إذا كان أطرافه من أشخاص القانون الخاص أما إذا كان أحد الأطراف من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص ينعقد للقضاء الإداري إعمالاً للمعيار العضوي.

ثالثاً: الاعتراض على الترقيم المؤقت: الاعتراض على الترقيم المؤقت يقدم للمحافظ العقاري الذي يسجله في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض بمناسبة إستلامه وثائق المسح وبداية مسك السجل العقاري، وتأتي هذه الاعتراضات في غالب الأحيان من ظهور المالك الحقيقي الذي يدعي بأن له حق على العقار محل الترقيم في حين أن العقار تم تسجيله ضمن إجراءات إعداد مسح الأراضي باسم الحائز الظاهر لأن الحائز الظاهر يعتبر هو المالك ما لم يقدّم الدليل على عكس ذلك ونجد هذا المبدأ مكرساً في المادة (823) من القانون المدني، ونجده كذلك في القانون المصري الذي يعتبر من كان حائزاً للحق أعتبر صاحبه حتى يقوم الدليل على العكس ، وكذلك اعتبره المشرع العراقي.

وعندما يكون الترقيم المؤقت محل احتجاج واعتراض من قبل الغير الذي يدعي ملكيته للعقار محل الترقيم في إطار أحكام المادة (15) من المرسوم (63/76) التي تنص على أنه يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين (13) و(14) أعلاه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري من طرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض

لدى كل محافظة عقارية، حيث تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر الصلح وتكون لإتفاقات الأطراف المدونة في هذا المحضر قوة الالتزام الخاص، وفي حالة ما إذا كانت محاولات الصلح عديمة الجدوى يحزر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح ويبلغه للأطراف، وتكون للطرف المعارض مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة، ومن خلال نص المادة فإننا المحافظ العقاري خوله القانون إجراء الصلح بين صاحب الترقيم والمعارض عليه وتكون في جلسة يحدد تاريخها المحافظ العقاري ويبلغ الأطراف به، ومن خلال هذه الجلسة تكون إحدى النتيجتين:

1- محاولة الصلح الناجحة : إذا استطاع المحافظ العقاري أن يوفق بينهما يحزر محضر الصلح يدون فيه الاتفاق الذي توصل إليه ويتسم هذا المحضر بالقوة الثبوتية ويكون حجة على الجميع وتكون له قوة إلزامية وتشهر العناصر المستخلصة من هذا المحضر في السجل العقاري ، ومحضر الصلح لا يؤثر في توقيت الترقيم إلا إذا قدم أحد الأطراف وثائق وسندات قانونية يمكن الاعتماد عليها وتكون أساسا للترقيم النهائي ، وعليه يبقى الترقيم محافظا على طابعه المؤقت إلى حين انتهاء الأجل المنصوص عليها في المادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76)، وإذا أدت نتائج الصلح إلى ضرورة تغيير وثائق المسح كتغيير الحدود أو المساحة يرسل المحافظ العقاري نسخة من محضر الصلح إلى مصلحة مسح الأراضي وفقا لما جاء في الفقرة (1/3/2) من التعليم رقم (16).

2- محاولة الصلح الفاشلة: إذا فشل المحافظ العقاري في التوفيق بين الطرفين فهنا كذلك عليه أن يحزر محضرا بعدم الصلح ويبلغه للمعنيين بالأمر وبموجبه يمنح المعارض أو المحتج مهلة ستة أشهر للجوء للقضاء المختص نوعيا وإقليميا، تسري المهلة ابتداءً من تاريخ تبليغه بمحضر عدم الصلح، ويبقى الترقيم مؤقتا إلى حين صدور حكم قضائي بشأنه في حالة رفع الدعوى، أو بعد مرور الأجل في حالة فوات الميعاد لأن الميعاد من النظام العام. ويختص بالفصل في دعاوى الترقيم المؤقت القضاء العادي وهذا ما أكدت عليه المادة (516) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والجهة المختصة إقليميا هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع وهذا ما نجده في نص المادة (518) من نفس القانون.

وأخيرا نشير إلى أن المشرع لم يقيد المحافظ العقاري بأجل محدد لإجراء عملية الصلح بين الأطراف وهو ما يجعل مدة الترقيم المؤقت تطول وتخرج حتى عن الآجال المحددة ضمن المادتين (13) و(14) وهذا ينعكس سلبا على وضعية السجل العقاري لا سيما في حالة كثرة هذه الحالات، وهو ما ينبغي تداركه من طرف المشرع.